

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. **46/2024**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
03/07/2025

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa Antonietta Cubelli

LOTTI DI STIMA

LOTTO 1: Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, ed è identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati: fg. 18 p.lla 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economico);
- Catasto Terreni: fg. 18 p.lla 371, Qual. Seminativo, mq. 70,0 ;

LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra (uno rispetto alla strada pubblica). L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, ed è identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati: fg. 19 p.lla 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare);
- Catasto Fabbricati: fg. 19 p.lla 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);

LOTTO 3: Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, catastalmente censito come segue:

- Catasto Terreni: fg. 18 p.lla 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00;
- Catasto Terreni: fg. 18 p.lla 275 qualità Seminativo mq. 1350,00;

Esperto alla stima

Ing. Carmine G. Iadevaia

REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale: DVICMN73P10B963K

P.Iva: 01045370622

Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano

Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax: 0823 719006

Email: carmine_iadevaia@yahoo.com

Pec: carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it

Beni in Morcone (Benevento)

Sommario

CONTROLLO PRELIMINARE	4
1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:.....	5
2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :.....	22
3.0 – STATO DI POSSESSO:	24
4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :	25
5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :	28
6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':	31
7.0 - EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':	42
8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:.....	55
9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :	60
10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI	78

CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

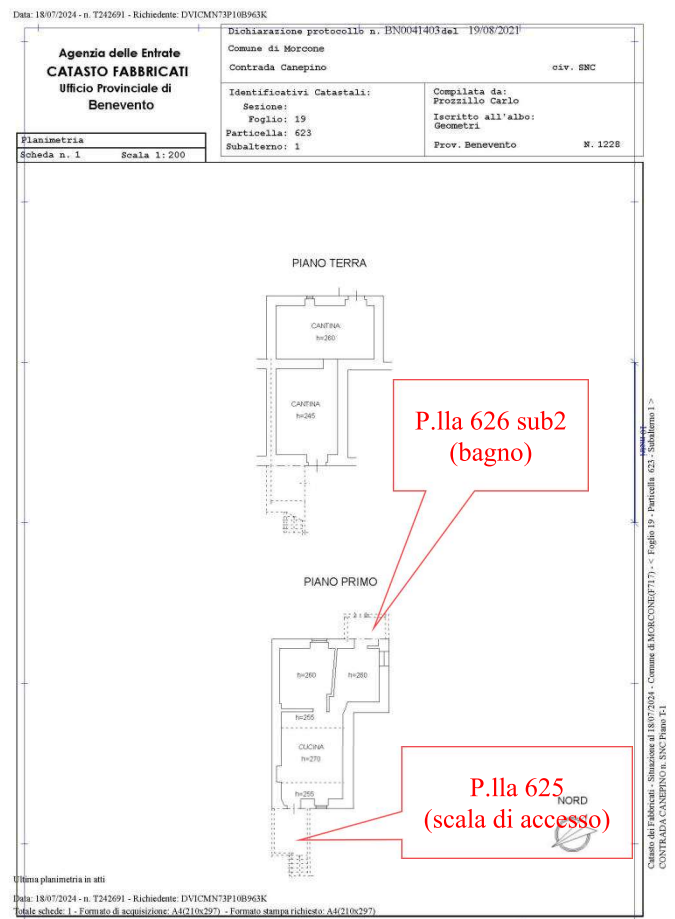
E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 27 Maggio 2024 (composta da due elaborati prodotti in pari data) per notaio Dott. Ambrogio Romano.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.

Relativamente alla porzione di cui al foglio 19 p.lla 623 sub 1, si precisa che, sebbene la porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Morcone al **foglio 19, particella 626 subalterno 2** (vano adibito a servizio igienico) non risulti formalmente ricompresa tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la stessa risulta fiscalmente accorpata all'unità immobiliare censita al foglio 19, particella 623 subalterno 1, mediante procedura di fusione (fiscale) catastale, costituendone pertanto parte integrante sotto il profilo funzionale, strutturale e urbanistico. Analoga considerazione deve formularsi con riferimento alla scala di accesso e alla legnaia sottostante, insistenti sulla particella **625 del foglio 19**, anch'essi formalmente esclusi dalla procedura esecutiva, ma da ritenersi pertinenze necessarie e funzionali all'accessibilità e alla fruizione della porzione immobiliare in esecuzione, con la quale condividono una relazione materiale e funzionale unitaria.



1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:

definizione dei CORPI DI FABBRICA:

C.F. A)

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, 162

Foglio : 18

Mappale : 369

Sub. : 0

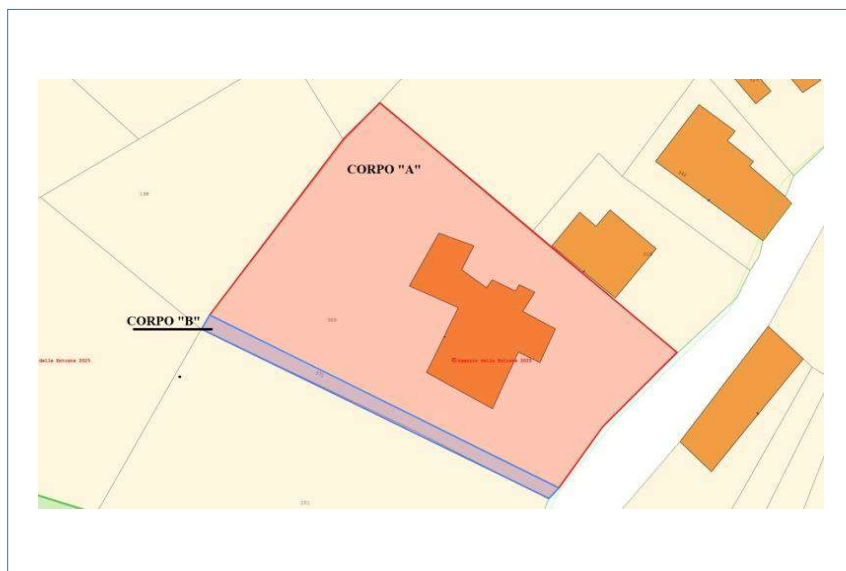
Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 1

Consistenza: 11,0 Vani

Rendita € : 766,94

**C.F. B)**

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, sn

Foglio : 18

Mappale : 371

Sub. : -

Zona Cens. :-

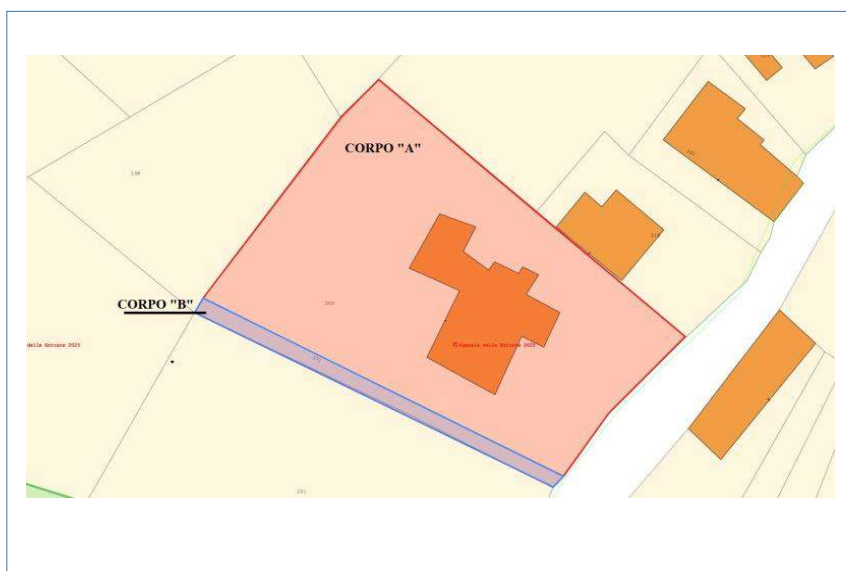
Qualità : Seminativo

Classe : 2

Superficie ha: 00.00.70

R.D. € : 0,22

R.A. € : 0,27



C.F. C)

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, s.n.c.

Foglio : 19

Mappale : 623

Sub. : 1

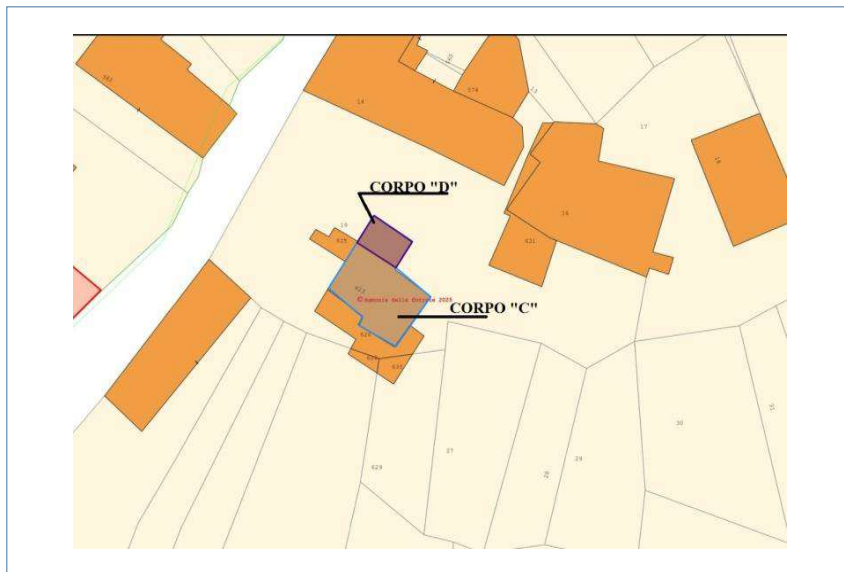
Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 4

Consistenza: 4,0 vani

Rendita € : 165,27



C.F. D)

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 623

Sub. : 2

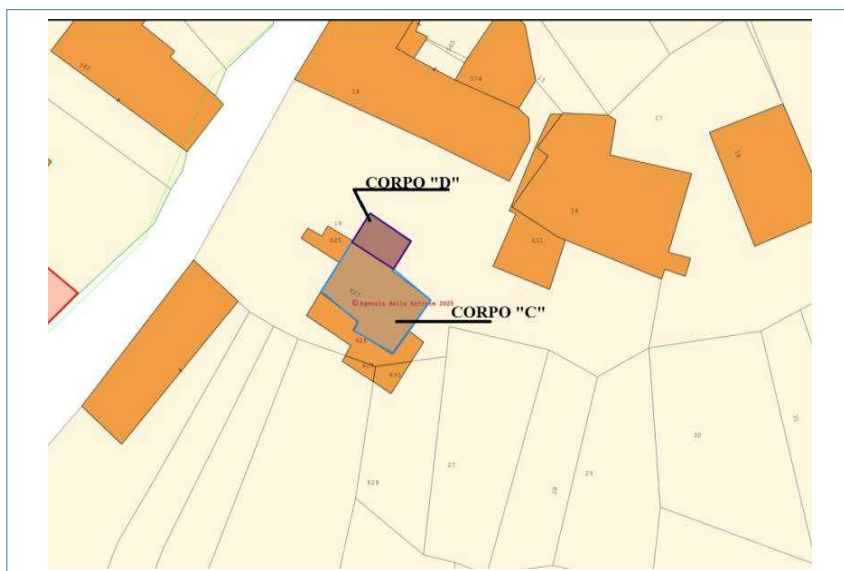
Zona Cens. : -

cat. : F/2

Classe : -

Consistenza: -

Rendita € : 0,00



C.F. E)

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, s.n.c.

Foglio : 18

Mappale : 205

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Prato arborato

Classe : 2

Superficie ha: 00.07.90

R.D. € : 2,45

R.A. € : 1,02



C.F. F)

Comune censuario di MORCONE (BN), Via (o Contrada) Canepino, s.n.c.

Foglio : 18

Mappale : 275

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.13.60

R.D. € : 2,79

R.A. € : 4,88



Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di TRE lotti :

1. Lotto "1":

costituito dai seguenti corpi di fabbrica

- **CORPO A)**
comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;
- **CORPO B)**
comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

secondo la seguente descrizione:

LOTTO 1 : Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 18 p.la 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economica) e Catasto Terreni, al foglio 18 p.la 371, Qualità Seminativo di mq. 70,0;



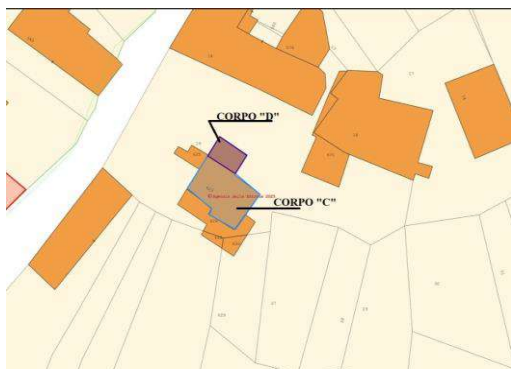
2. Lotto "2":

costituito dai seguenti corpi di fabbrica

- **CORPO C)**
comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;
- **CORPO D)**
comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Secondo la seguente descrizione:

LOTTO 2 : Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra (un solo livello fuori terra rispetto alla strada pubblica). L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 19 p.la 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e fg. 19 p.la 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);



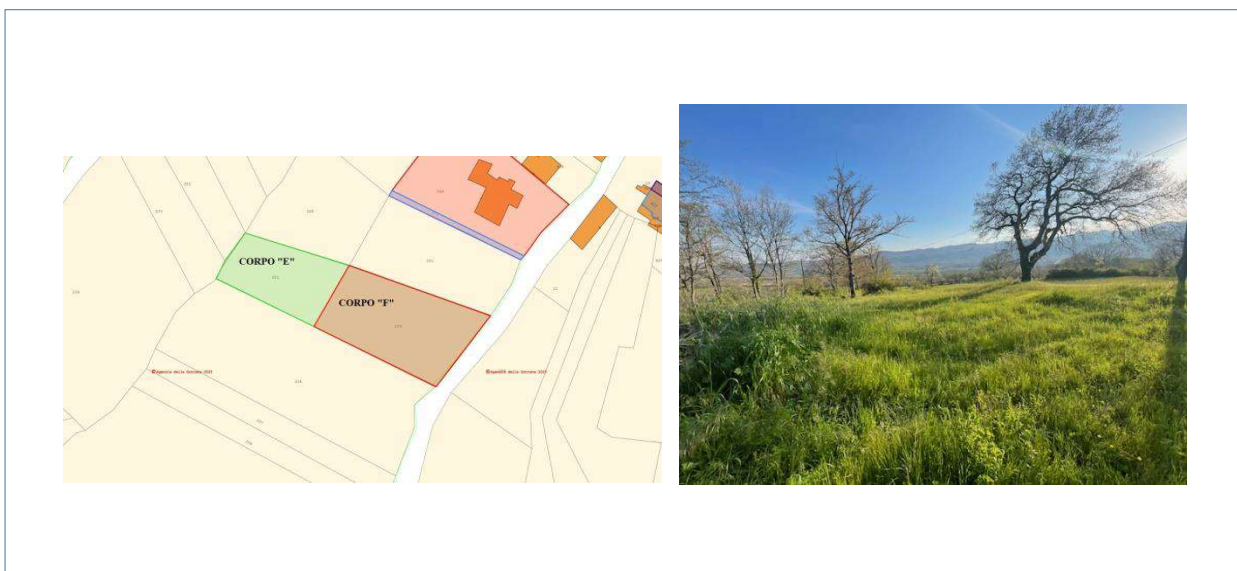
3. Lotto "3":

costituito dai seguenti corpi di fabbrica

- **CORPO E)**
comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;
- **CORPO F)**
comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Secondo la seguente descrizione:

LOTTO 3 : Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito, al Catasto terreni con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00 e fg. 18 p.lla 275 qualità Seminativo mq. 1350,00;



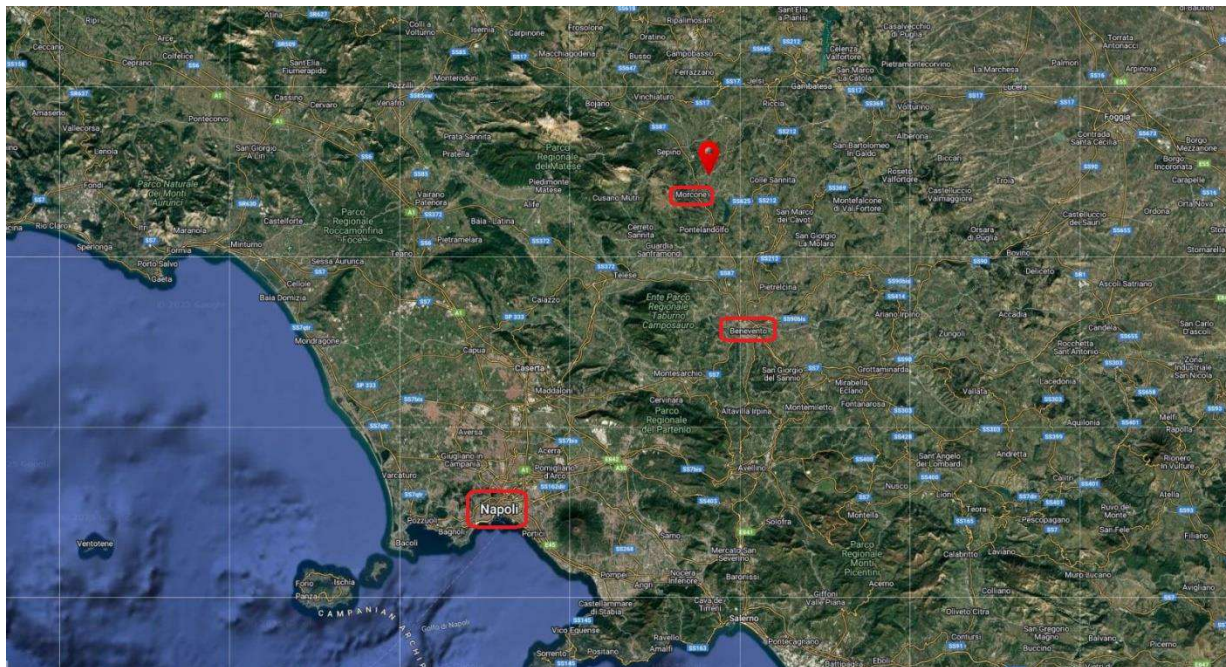
L'ubicazione dei lotti è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

LOTTO 1 : 41°37'01" N 14°70'11"E

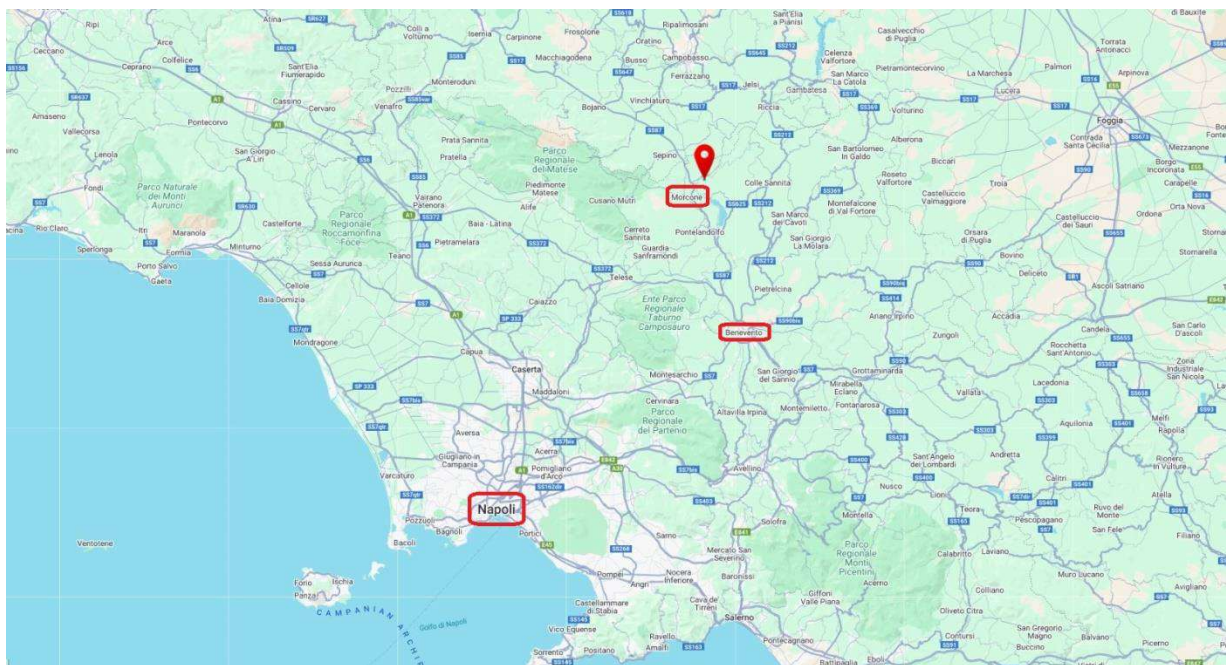
LOTTO 2 : 41°37'10" N 14°70'18"E

LOTTO 3 : 41°36'98" N 14°70'06"E

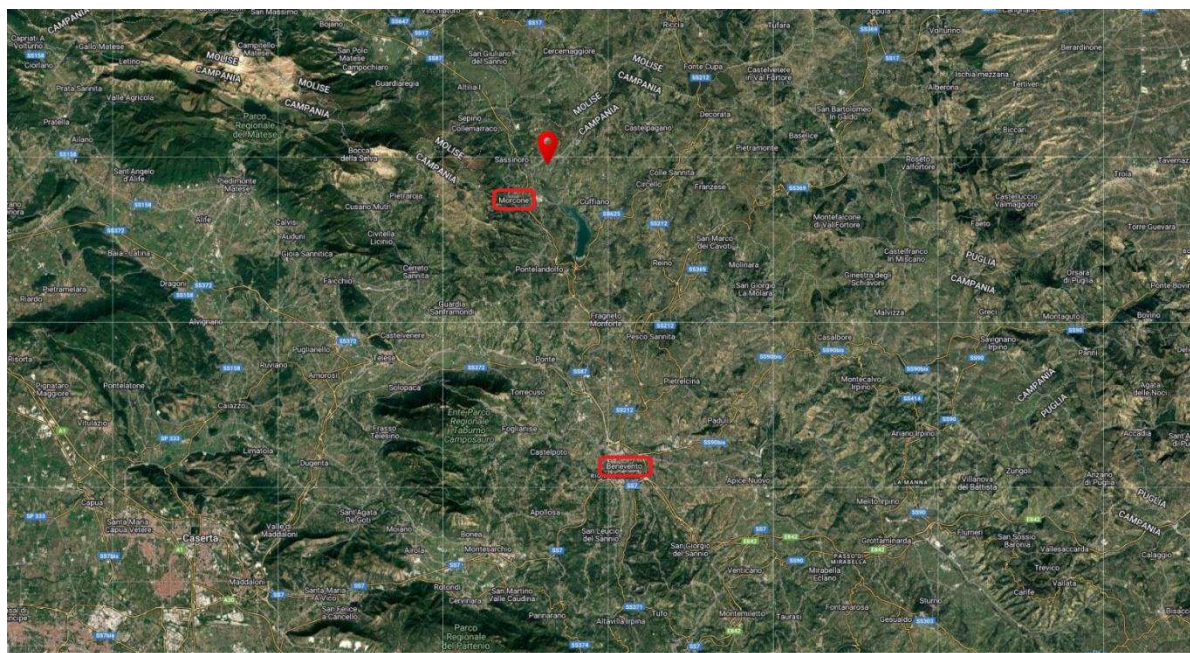
A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :



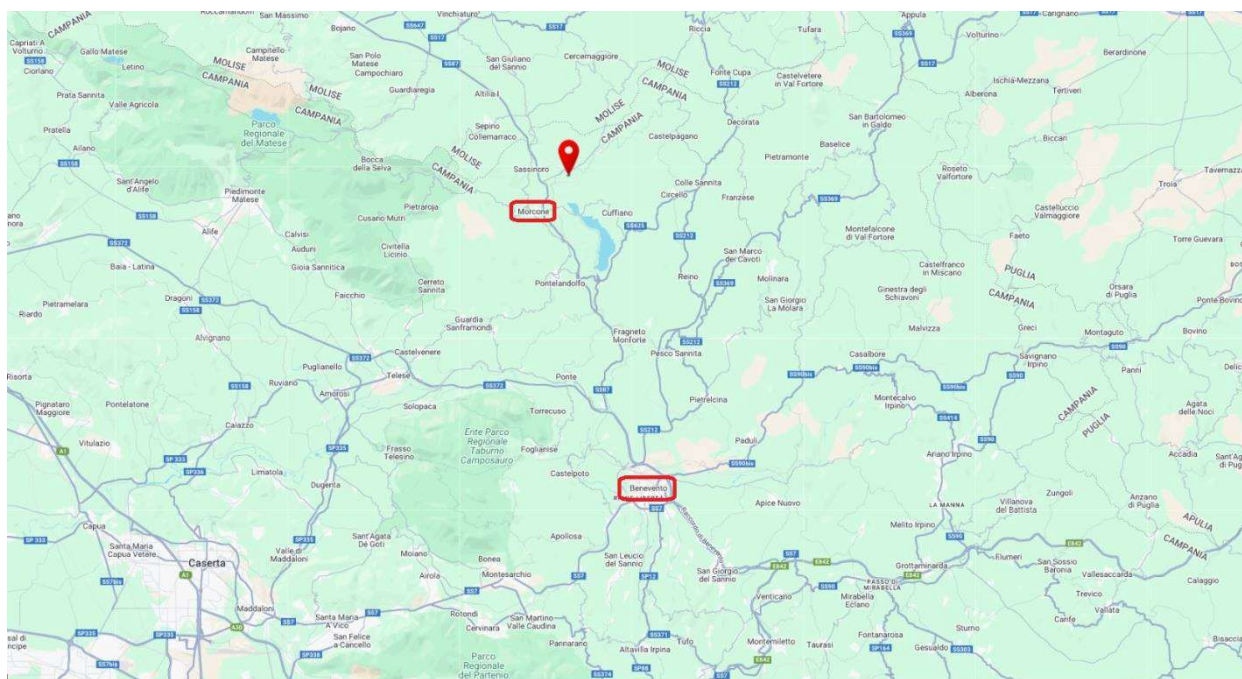
Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Morcone a livello regionale



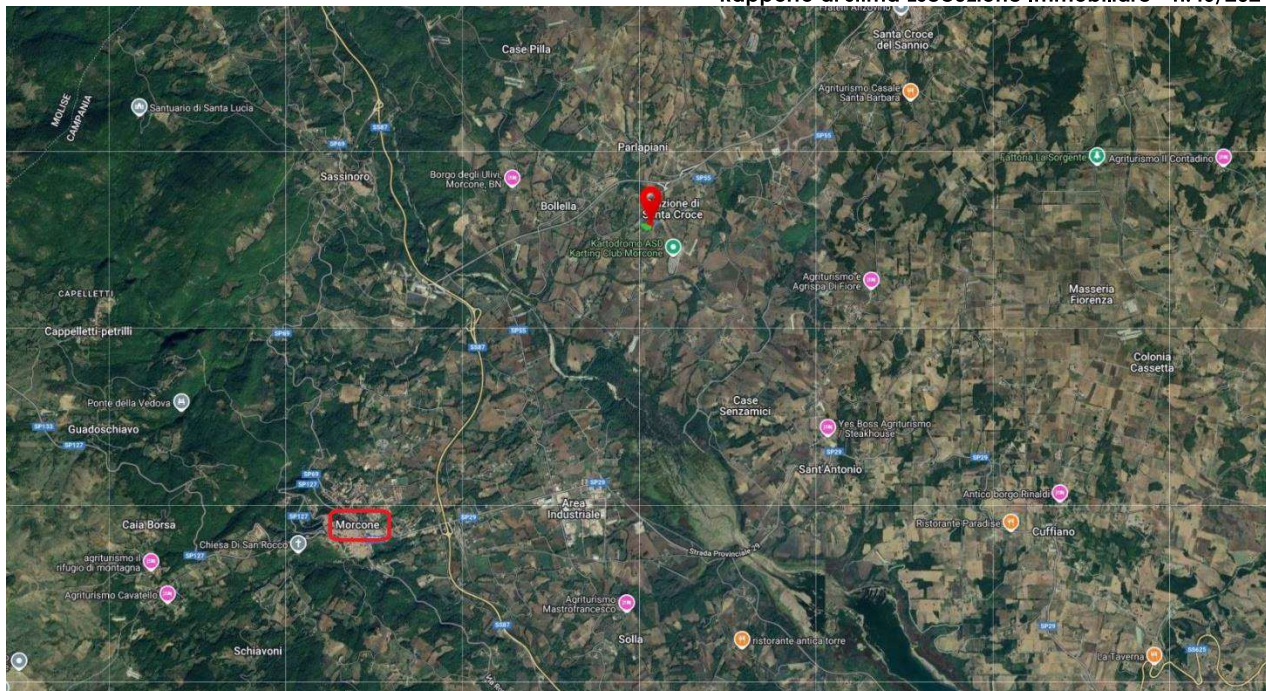
Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Morcone a livello regionale



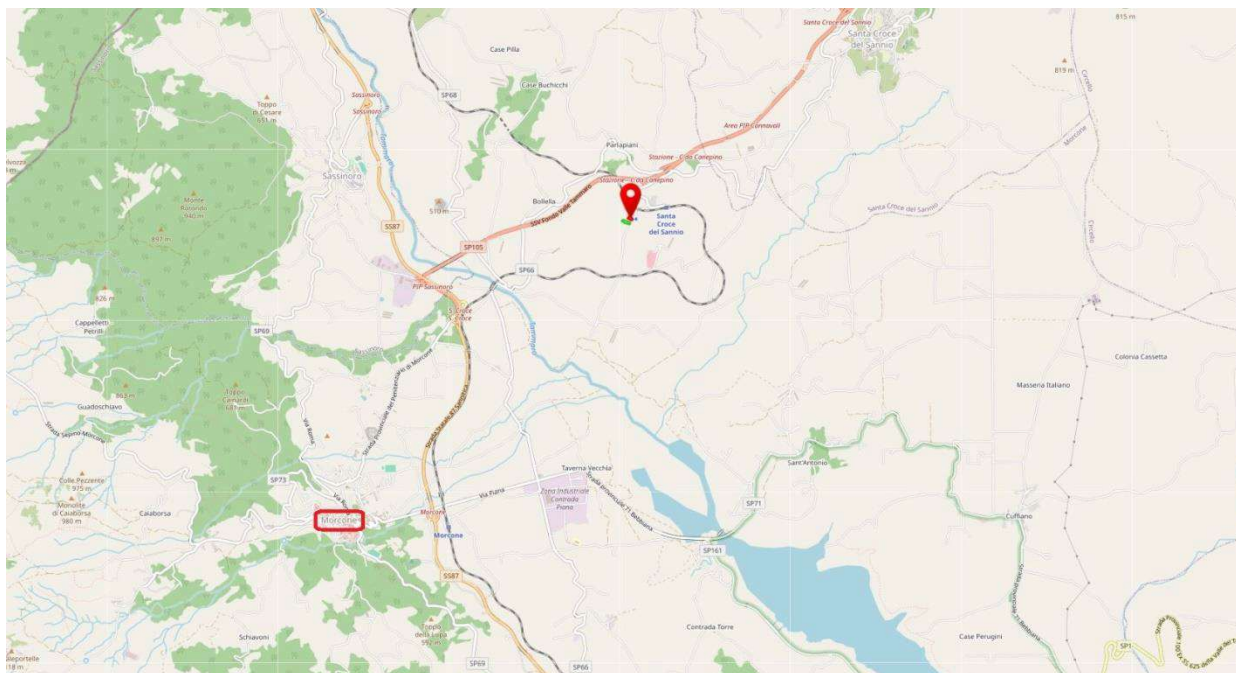
Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Morcone rispetto al Capoluogo di provincia



Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Morcone rispetto al Capoluogo di provincia



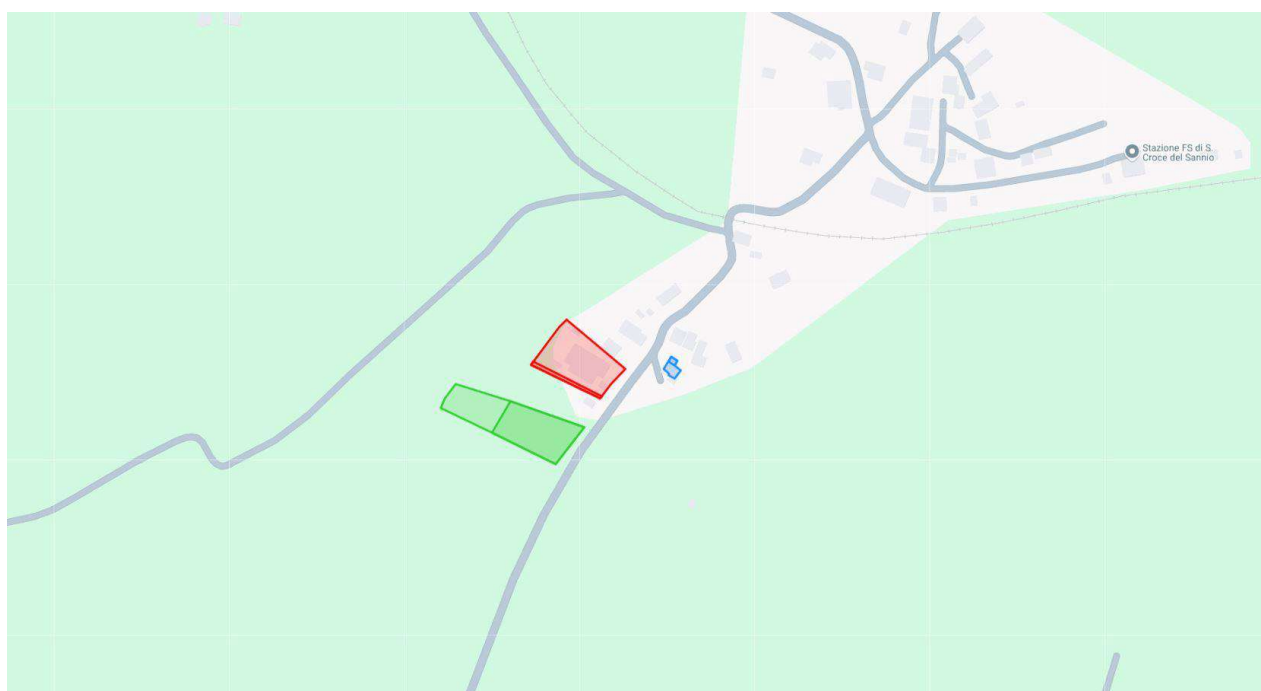
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale



Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale



Dettaglio micro area con ubicazione dei Lotti



Dettaglio micro area con ubicazione dei Lotti

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economica) e Catasto Terreni, al foglio 18 p.lla 371, Qualità Seminativo di mq. 70,0;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), con annessa corte esclusiva esterna e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza.

L'immobile, edificato nella prima metà degli anni Novanta, è ubicato lungo la strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, con accesso diretto al civico n. 162.

La distribuzione interna dell'abitazione risulta così articolata:

Piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, studio, garage, portico, ampio locale di sgombero adiacente al garage, piccolo deposito collocato sul versante nord del lotto, e una serra di modeste dimensioni posta sul lato sud-ovest;

Piano primo: disimpegno, quattro camere da letto, due bagni, balcone e terrazzo, entrambi chiusi mediante struttura perimetrale in legno.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai orizzontali in laterocemento. La copertura principale



Particolare vista del fabbricato da Piazza del Giglio

è anch'essa in laterocemento, con falde inclinate con posto superiormente manto di tegole in laterizio.

Il porticato prospiciente l'ingresso principale è stato realizzato in legno lamellare, con sovrastante copertura lignea. Un ampliamento accessorio, in adiacenza al garage, è invece realizzato con struttura portante e copertura metallica, chiuso perimetralmente parte in mattoni di cls e parte con vetrate a struttura metallica.

Le murature perimetrali risultano rifinite esternamente con intonaco tinteggiato, fatta eccezione per il corpo aggiunto adiacente al garage, che presenta una finitura a faccia vista in blocchi di calcestruzzo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato, con finitura civile e tinteggiatura lavabile.

Per quanto riguarda le finiture interne, si rilevano pavimentazioni in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei servizi, infissi interni in legno massello e infissi esterni in alluminio, dotati di persiane in legno. Fanno eccezione gli infissi della veranda chiusa e del ripostiglio esterno, interamente realizzati in alluminio.

Gli impianti tecnologici, per i quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, (idrico, elettrico e termico) sono realizzati sottotraccia.

L'immobile risulta dotato di impianto antifurto e Videosorveglianza.

Nel vano pranzo è presente un camino.

Nel complesso, sulla base del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria e risulta pienamente utilizzabile per la destinazione abitativa.

Il fabbricato è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 13 del 20/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 58 del 03/11/1992;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/11/1994.

L'unità di cui al Lotto "1" composta dai Corpi "A" e "B", censita al Catasto con i seguenti identificativi:

- **CORPO A)**
 - comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;
- **CORPO B)**
 - comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

risulta catastalmente in ditta a:

- Proprietà per 500/1000
- Proprietà per 500/1000

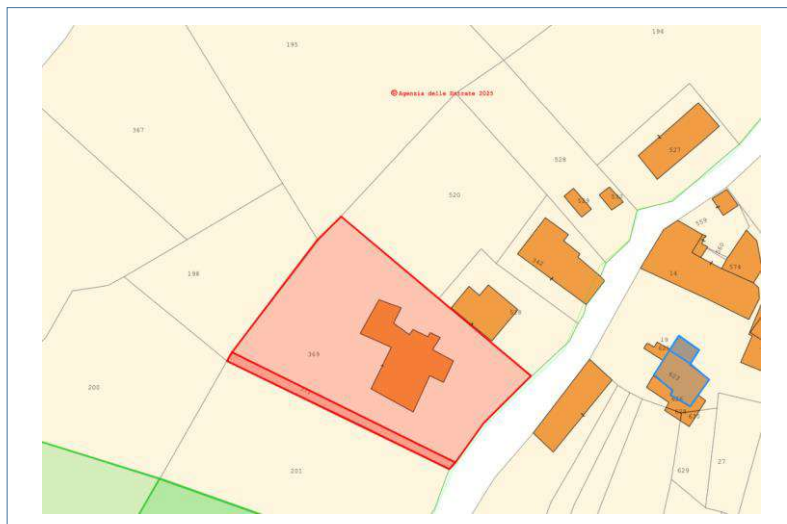
- Confini del **Lotto "1" Composto dai Corpi "A" e "B"**:

nord: P.lle 520 e 518;

est: Via Canepino;

sud: P.lla 201;

ovest: P.lle 195 e 198;



Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 19 p.lla 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e fg. 19 p.lla 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);

Il "Lotto 2" oggetto della presente stima comprende una porzione di fabbricato di antica edificazione, in origine destinata ad uso rurale, con annessa una porzione collabente posta sul versante nord del compendio.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra e risulta accessibile mediante rampa di scale, con relativo sottoscala, insistente sulla corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune censuario con la particella n. 19 del foglio 19. L'accesso avviene attraverso la particella n. 625 del medesimo foglio, fiscalmente unita all'unità oggetto di perizia..

L'intero di chiara remotissima edificazione si compone di:

Piano terra: due vani cantina;

Piano primo: cucina-pranzo, due camere e bagno completa la proprietà un vano diruto, posto sul versante nord del lotto;



Particolare facciata di ingresso del fabbricato di cui al lotto 2

Si precisa che il vano bagno, identificato catastalmente con la particella 626 subalterno 2, pur non essendo oggetto diretto di esecuzione, risulta fiscalmente fuso con la particella 623 subalterno 1 e ne costituisce parte integrante.

Il fabbricato, risalente con ogni evidenza alla prima metà del secolo scorso, presenta una struttura portante in muratura di pietrame, con solai realizzati in profilati metallici e tavelloni in laterizio. La finitura esterna è in pietra a vista. Le tramezzature interne sono eseguite parte in muratura piena e parte in laterizio, con intonaco civile e tinteggiatura lavabile. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, mentre i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio, corredati da persiane.

I locali cantina al piano terra risultano intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia, secondo tipologia ordinaria (per gli stessi non è stato reperito alcun certificato di conformità).

Sulla base delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione **sufficienti**, con evidenti segni di vetustà ma con livelli funzionali di utilizzo ancora riscontrabili, fatta eccezione per il vano collabente privo di utilità abitativa.

Il fabbricato di cui al "Lotto 2" è stato edificato nel corso della prima metà del secolo scorso (in data antecedente il 01/09/1967) e, dalle ricerche eseguite presso il comune di Morcone, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato. L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.

L'unità di cui al Lotto "2" composta dai Corpi "C" e "D", censita al Catasto con i seguenti identificativi:

- **CORPO C)**
comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;
- **CORPO D)**
comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

risulta catastalmente in ditta a:

- Proprietà per 500/1000
- Proprietà per 500/1000

- Confini del **Lotto "2" Composto dai CORPI "C" e "D"**,

nord: P.lla 19;

est: P.lle 19 E 626 sub 1;

sud: P.lla 626 sub 1;

ovest: P.lla 19 e 625 (scala di accesso);



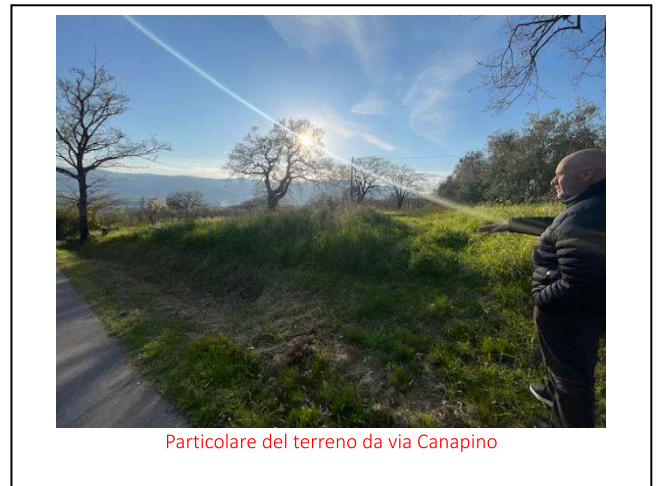
Lotto 3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, sn, censito, al Catasto terreni con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00 e fg. 18 p.lla 275 qualità Seminativo mq. 1350,00;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 3", identifica un lotto di terreno di natura rurale, con ingresso diretto dalla strada pubblica alla località Canepino;

Il lotto della estensione catastale di mq. 1350,0, ha forma regolare con lato lungo ortogonale alla strada pubblica, è posto ad una quota positiva rispetto alla strada pubblica di c.ca 1,0 mt., presenta un andamento planimetrico sostanzialmente piano e risulta piantumato per lo più a seminativo con alberi da frutto sparsi.



Particolare del terreno da via Canepino

- **L'unità di cui al Lotto "3"** composta dai Corpi "E" e "F", censita al Catasto con i seguenti identificativi:

- **CORPO E)**

comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

- **CORPO F)**

comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

risulta catastalmente in ditta a:

- , Proprietà per 500/1000
- , Proprietà per 500/1000

- Confini del **Lotto "3" Composto dai CORPI "E" e "F"**,

nord: P.lle 200 e 201;

est: Via Canepino;

sud: P.lla 206;

ovest: P.lle 202 e 203



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.IIIa 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Lotto "2":

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Lotto "3":

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia si trovano in Contrada Canepino, Comune di Morcone (BN), un'area collinare a circa 600 m.s.l.m. ai confini tra la Campania e il Molise. Morcone, con una popolazione stimata di 4.744 abitanti (dati ISTAT al 1° gennaio 2020), è un importante centro urbano dell'Alto Tammaro, dotato di assetti abitativi consolidati e infrastrutture connesse alla viabilità regionale (Superstrada Benevento–Campobasso). Contrada Canepino è una delle frazioni rurali del Comune, caratterizzata da insediamenti sparsi e aree agricole, ma non completamente urbanizzata né dotata di un patrimonio edilizio denso ...

Importanti centri limitrofi:

Il Comune di Morcone (BN) si colloca in una posizione baricentrica rispetto ai principali centri urbani del Sannio e delle province limitrofe. Le distanze chilometriche approssimative dai principali centri di riferimento sono le seguenti:

Caserta Km. 79,0 – **Avellino** a km 60,0 – **Napoli** a km 90,0 – **Salerno** a km 85,0 - **Benevento** a km. 30,0; Campobasso a 45,0 km.

La localizzazione, sebbene collinare e rurale, è strategica grazie alla vicinanza con la SS 87 "Sannitica" e alla Superstrada Benevento–Campobasso, che garantiscono una buona accessibilità veicolare anche in ambito interprovinciale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area in cui insiste il fabbricato è classificabile come zona rurale residenziale diffusa, caratterizzata da un'edificazione a bassa densità, con prevalenza di fabbricati isolati o bifamiliari su due livelli fuori terra, raramente superiori a tre piani.

L'ambiente circostante è costituito da terreni agricoli, boschi e pascoli, con nuclei abitativi sparsi, spesso derivanti da vecchie case coloniche, alcune delle quali recuperate a fini residenziali. La destinazione d'uso prevalente rimane abitativa di tipo rurale o agricolo.

Attrazioni paesaggistiche:

Il territorio comunale offre diversi elementi di pregio ambientale e paesaggistico:

Fiume Tammaro: corso d'acqua che attraversa la vallata ad est di Morcone, con ambienti fluviali di elevato valore ecologico.

Oasi WWF del Lago di Campolattaro:

(distante circa 10 km): area protetta di rilievo nazionale, ideale per birdwatching, escursioni e attività didattiche.

Sentieri naturalistici: numerosi percorsi escursionistici e cicloturistici attraversano il comprensorio del Matese e dell'Alto Tammaro, favorendo attività all'aria aperta e contatto diretto con la natura.

Attrazioni storiche:

Morcone vanta un rilevante patrimonio storico-architettonico::

Castello Medievale (X-XII sec.), arroccato sul colle che domina il centro abitato, conserva tratti murari e torri di cinta.

Centro storico medievale, con vicoli lastricati, portali in pietra e case-torri.

Chiese storiche: tra cui Santa Maria de Stampatis, Chiesa di San Marco e Convento dei Cappuccini, tutti monumenti di interesse religioso e culturale.

Museo Civico "Enrico Sannia" e Biblioteca comunale, con raccolte documentarie e mostre permanenti.

Principali collegamenti pubblici:

Il territorio comunale è servito da linee di autobus extraurbane che collegano Morcone ai comuni di Benevento, Campobasso, Pontelandolfo, e altri centri del Sannio e del Molise.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Benevento (circa 30 km), con collegamenti diretti verso Napoli, Caserta, Salerno e Roma.

Ulteriori stazioni secondarie si trovano a Campolattaro e Pontelandolfo, lungo la tratta Benevento–Campobasso, con funzione locale.

Servizi offerti dalla zona:

Nelle immediate vicinanze del centro urbano di Morcone, a cui Contrada Canepino è funzionalmente connessa e distante c.ca 2,50 km, si rileva la presenza di:

- Commercio al dettaglio (supermercati, botteghe artigiane, esercizi alimentari);
- Scuole di ogni ordine e grado;
- Presidio sanitario di base e ambulatori medici;
- Uffici pubblici, comunali e postali;
- Servizi bancari, sportivi e ricreativi, oltre a strutture di accoglienza (B&B, agriturismo)..

3.0 – STATO DI POSSESSO:

3.1-Stato di possesso:

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

La porzione di cui al **Lotto 1**, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei e dal loro nucleo familiare.

Lotto "2":

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

La porzione di cui al **Lotto 2**, composta dai Corpi C) e D), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità e dal loro nucleo familiare.

Lotto "3":

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

La porzione di cui al **Lotto 3**, composta dai Corpi E) e F), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità e dal loro nucleo familiare.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.la 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

1. TRASCRIZIONE del 12/03/1999 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2491
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/561 del 07/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 10933 Registro Generale 15541
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/11 del 12/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 3576
Pubblico ufficiale BENEVENTO Repertorio 68/9990 del 04/04/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 2734
Pubblico ufficiale FRANCESCO IAZEOLLA Repertorio 4431/3152 del 18/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

1. TRASCRIZIONE del 12/03/1999 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2491
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/561 del 07/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 10933 Registro Generale 15541
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/11 del 12/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 3576

Pubblico ufficiale BENEVENTO Repertorio 68/9990 del 04/04/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 2734
Pubblico ufficiale FRANCESCO IAZEOLLA Repertorio 4431/3152 del 18/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.la 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;
CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.la 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

1. TRASCRIZIONE del 12/03/1999 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2491
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/561 del 07/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 10933 Registro Generale 15541
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/11 del 12/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 3576
Pubblico ufficiale BENEVENTO Repertorio 68/9990 del 04/04/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 2734
Pubblico ufficiale FRANCESCO IAZEOLLA Repertorio 4431/3152 del 18/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;
CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 10008 Registro Generale 17156
Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 23667/9762 del 16/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 24/05/2011 - Registro Particolare 4126 Registro Generale 5665
Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 29071/13677 del 10/05/2011
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

4.3

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.IIa 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

1. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 2144 Registro Generale 8561
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54294/16991 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 4760
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2024 del 21/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

1. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 2144 Registro Generale 8561
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54294/16991 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 4760
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2024 del 21/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

1. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 2144 Registro Generale 8561
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54294/16991 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 4760
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2024 del 21/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 4760
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2024 del 21/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 1.236,92 (aliquota 9.6 per mille Del. N. 2 Del. n° 3 del 25/02/2025)

Per il Calcolo IMU 2025 e la stampa del Modello F24 cliccare sul tasto "Aggiungi immobile"

AGGIUNGI IMMOBILE **CANCELLA IMMOBILI** **STAMPA REPORT** **CARICA IMMOBILI** **SALVA IMMOBILI**

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detr/Rid	Dovuto
Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - F717	766,94	805,29	128.845,92	100%	12	9.6‰	1.236,92		1.236,92
Terreni agricoli - F717	0,22	0,28	37,13	100%	12	0‰	0,00		esente

Numero immobili: 2

Totale IMU € 1.236,92

- TARI: € 600,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica:

- Il fabbricato di cui al foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 non risultava dotato di attestato energetico.
Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.

Lotto "2":

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 266,55 (aliquota 9.6 per mille Del. N. 2 Del. n° 3 del 25/02/2025)

IMU 2025 - Calcolo e Stampa Modello F24

Codice Catastale Comune: F717 MORCONE **ALIQUOTE BASE NON CENSITO** [Informazioni su Calcolo IMU](#)

Seleziona categoria/tipologia: Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10)

Rendita catastale non rivalutata: 0 € **Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10)**

Percentuale di possesso: 100 %

Mese inizio possesso: Gennaio **Mese fine possesso:** Dicembre

Aliquota IMU acconto: 8.6 ‰ **Aliquota IMU Saldo:** 8.6 ‰ **Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote**

<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata: ☐ **Immobile già presente:** ☐

<= Immobile storico/inagibile: NO **Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz.** ☐

Riferimento Immobile (opzionale):

Importo IMU: 0,00 € **Semestri:** 1° 0,00 2° 0,00 **Vai a Stampa F24**

Per il Calcolo IMU 2025 e la stampa del Modello F24 cliccare sul tasto "Aggiungi immobile"

AGGIUNGI IMMOBILE **CANCELLA IMMOBILI** **STAMPA REPORT** **CARICA IMMOBILI** **SALVA IMMOBILI**

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detr/Rid	Dovuto
Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - F717	165,27	173,53	27.765,36	100%	12	9.6‰	266,55		266,55

Numero immobili: 1 **Totale IMU € 266,55**

- TARI: € 150,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica:

- Il fabbricato di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 1 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico.
Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- Il fabbricato di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 2 cat. F/2 unità collabente per la quale non è richiesta tale certificazione.

- **Lotto "3":**

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 0,00 (esente Del. N. 2 Del. n° 3 del 25/02/2025)

- TARI: € 00,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica:

- Trattasi di terreni agricoli non richiesto

6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

6.1 intestati e relativa provenienza

- Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Situazione degli intestati alla data del 30/09/1993 e fino al 11/12/1995

Situazione degli intestati dal 30/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietario per 1000 / 1000 fino al 11/12/1995
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/09/1993 in atti dal 04/10/1993 (n. 4063/1993)			

Situazione degli intestati dal 11/12/1995 al 22/12/2008

TESTAMENTO PUBBLICO del 11/12/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRANCO P. Sede CERRETO SANNITA (BN) Repertorio n. 5093 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 561n. 74 registrato in data 07/05/1996 - SUCCESSIONE Voltura n. 1966.1/1996 in atti dal 30/06/1997

Situazione degli intestati dal 11/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO PUBBLICO del 11/12/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRANCO P. Sede CERRETO SANNITA (BN) Repertorio n. 5093 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 561 n. 74 registrato in data 07/05/1996 - SUCCESSIONE Voltura n. 1966.1/1996 in atti dal 30/06/1997			

Situazione degli intestati dal 22/12/2008 al 22/12/2008

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2008 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 11 n. 26 registrato in data 12/10/2009 - SUCC. Voltura n. 13163.1/2012 - Pratica n. BN0255560 in atti dal 15/11/2012

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 234/1000 fino al 22/12/2008
2			(1) Proprieta' 233/1000 fino al 22/12/2008
3			(1) Proprieta' 233/1000 fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2008 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 11 n. 26 registrato in data 12/10/2009 - Voltura n. 13163.1/2012 - Pratica n. BN0255560 in atti dal 15/11/2012			

Situazione degli intestati dal 22/12/2008 ad oggi

Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 22/12/2008 Sede RE3 Registrazione Volume 9990 n. 68 registrato in data 04/04/2022 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 7973.1/2022 - Pratica n. BN0031896 in atti dal 10/06/2022

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000

- Lotto "2":**CORPO C)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;**CORPO D)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;**Situazione degli intestati dal 22/12/2008 al 18/08/2021**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2008 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 11 n. 26 registrato in data 12/10/2009 - SUCC.]

Voltura n. 13163.1/2012 - Pratica n. BN0255560 in atti dal 15/11/2012

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 334/1000 fino al 22/12/2008
2	(1) Proprieta' 333/1000 fino al 22/12/2008
3	(1) Proprieta' 333/1000 fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2008 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 11 n. 26 registrato in data 12/10/2009 - Voltura n. 13163.1/2012 - Pratica n. BN0255560 in atti dal 15/11/2012	

Situazione degli intestati dal 18/08/2021 ad oggi

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 500/1000
2		(1) Proprieta' 500/1000

- Lotto "3":**CORPO E)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;**CORPO F)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;**Situazione degli intestati alla data dell'impianto meccanografico: 01/01/1971 al 09/01/1979****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S/		(3) Comproprietario fino al 09/01/1979
2	S/		(3) Comproprietario fino al 09/01/1979
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1971	

Situazione degli intestati dal 09/01/1979 al 16/11/2006

Atto del 09/01/1979 Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCO Sede MORCONE (BN) Repertorio n. 15370 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 510 registrato in data 19/01/1979 - Voltura n. 60379 in atti dal 17/12/1985

Situazione degli intestati dal 09/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/11/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/01/1979 Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCO Sede MORCONE (BN) Repertorio n. 15370 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 510 registrato in data 19/01/1979 - Voltura n. 60379 in atti dal 17/12/1985	

Situazione degli intestati dal 16/11/2006 ad oggi

Atto del 10/05/2011 Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Sede CERRETO SANNITA (BN) Repertorio n. 29071 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4126.1/2011 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 24/05/2011

INTESTATI

1
2

(1) Proprieta' 1/2
(1) Proprieta' 1/2

6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

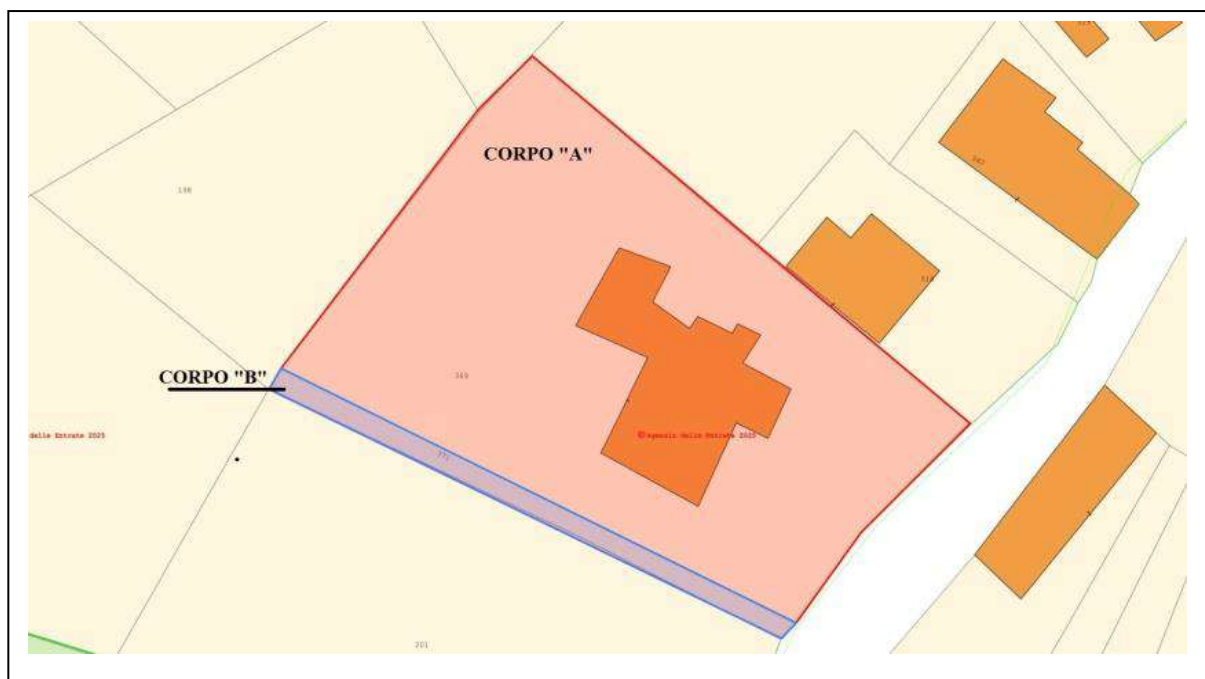
- Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Il **Lotto 1 composto dai Corpi A) e B)** oggetto di indagine risulta correttamente inseriti in mappa e catastalmente censito con le seguenti particelle:

- comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;
- comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;



LOTTO 1 -

CORPO A): comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;
 Risulta regolarmente acquisita in data 30/09/1993e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 18/07/2024 con prot. T242690.

Data presentazione: 30/09/1993 - Data: 18/07/2024 - n. T242690 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MODULARIO F. 30. INC. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1990, N. 150)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORCONE Via CANEPINO
 Ditta proprietario
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

01340520

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 30/09/93 Acqui

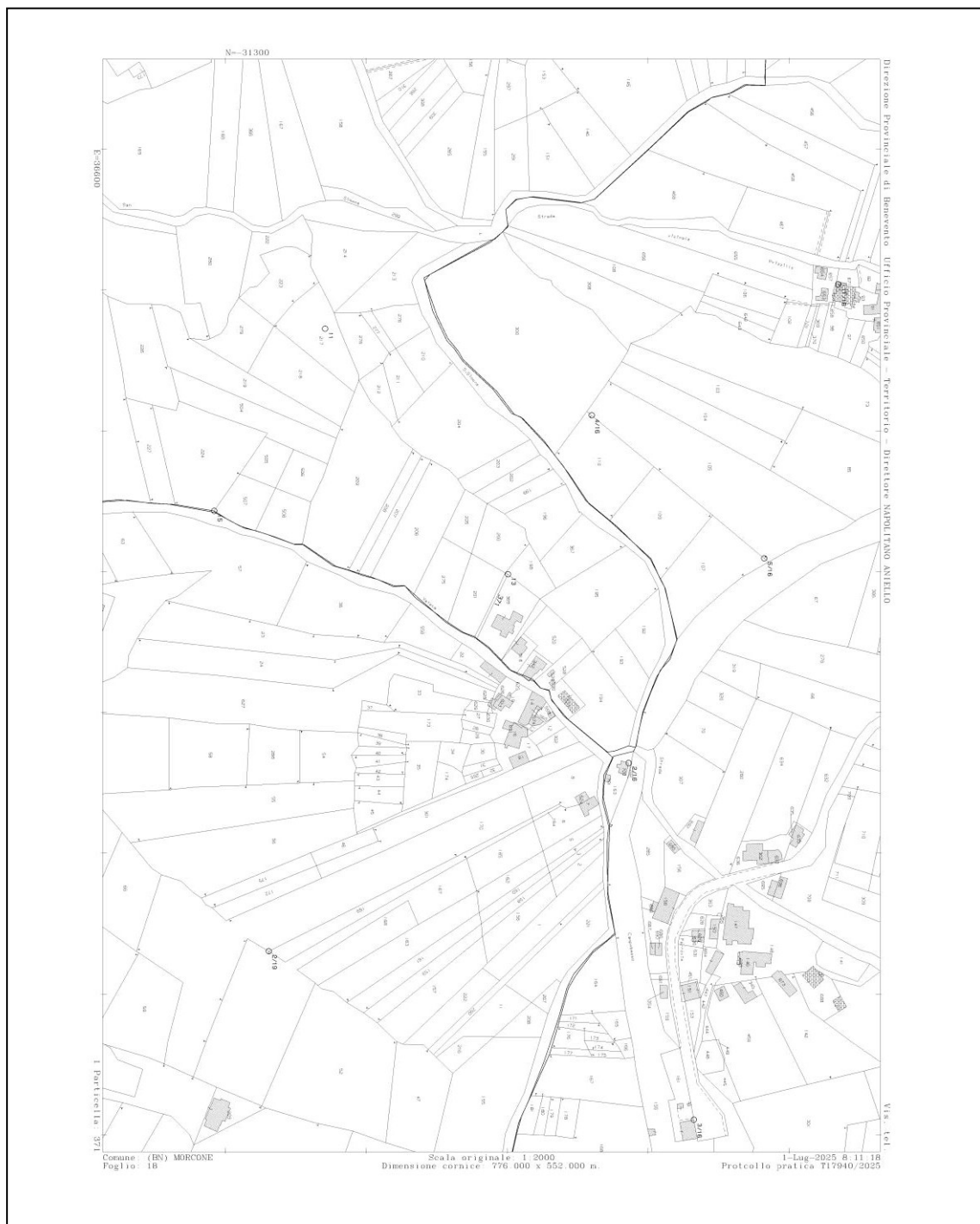
Compilata dall'INGEGNERE
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ANTONELLO GIOSA
 Iscritto all'Albo degli INGEGNERI N° 2816
 della Provincia di CAGLIARI
 DATA 26/03/1993
 Firma: Antonello Giosa

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/09/1993 - Data: 18/07/2024 - n. T242690 - Richiedente: DVICMN73P10B963K
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2024 - Comune di MORCONE (717) - < Foglio 18 - Particella 369 - Subalterno >
 CONTRADA CANEPINO Piano T - 1

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;
 Trattasi di un lotto di terreno di natura rurale regolarmente censito e riportato in mappa;
 a seguire si riporta L'EDM estrapolato dalla banca dati dell'AE sezione Territorio:



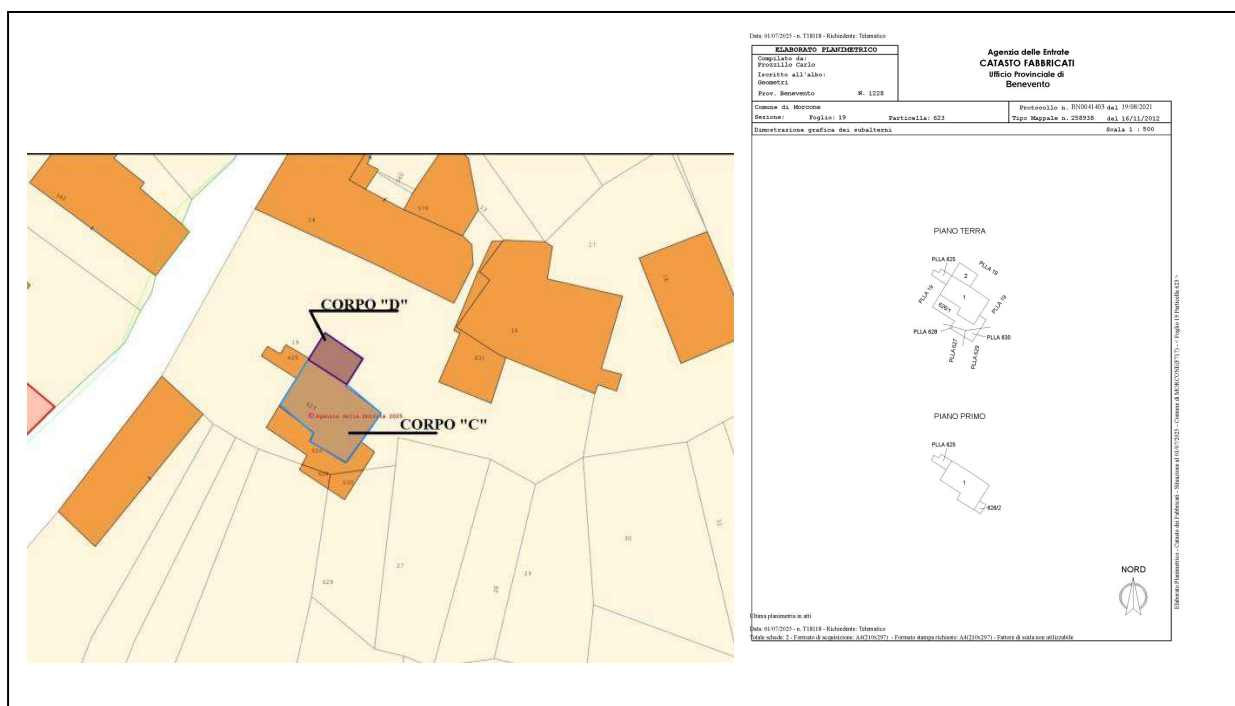
- **Lotto "2":**

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

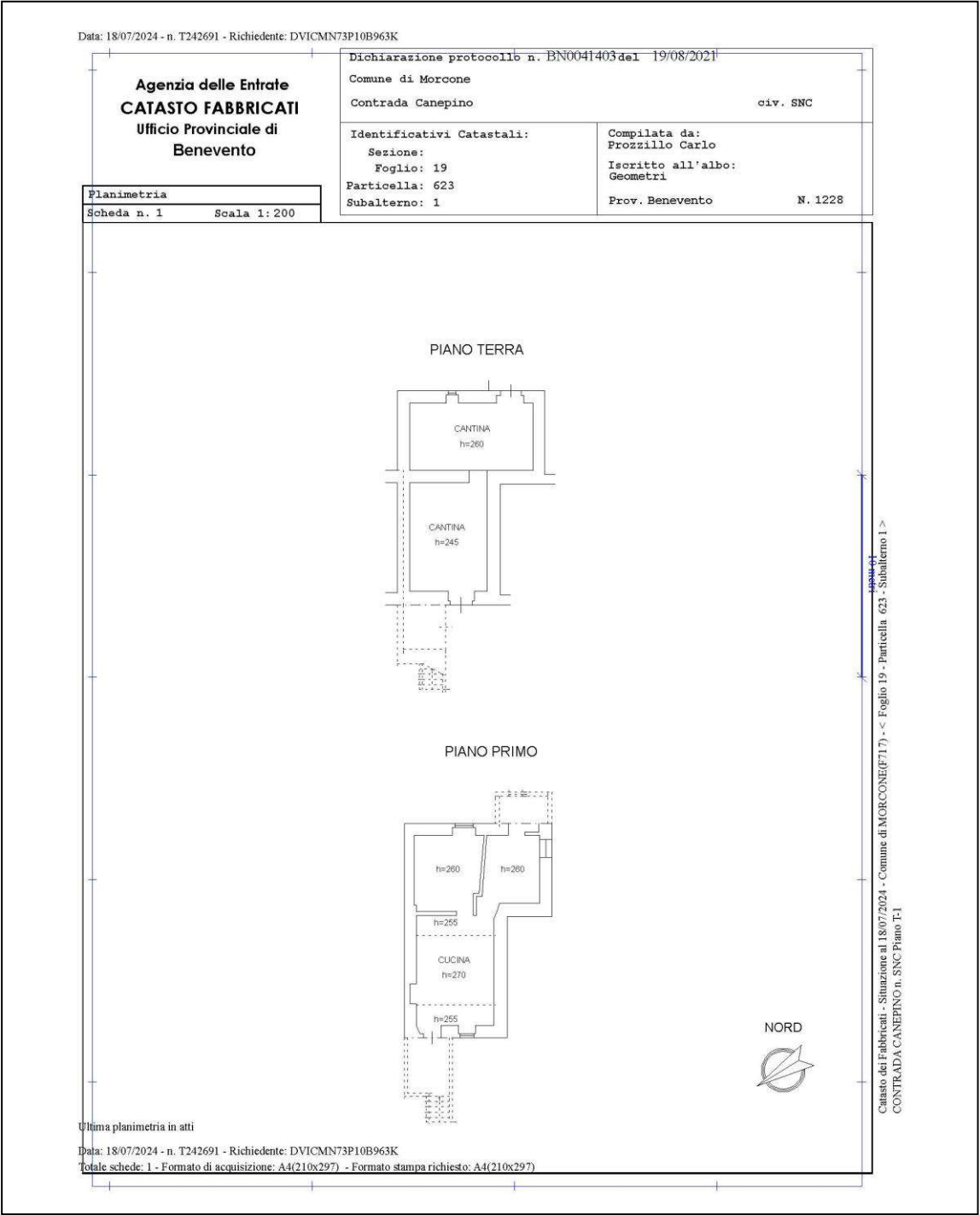
CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Il **Lotto 1 composto dai Corpi C) e D)** oggetto di indagine risulta correttamente inseriti in mappa e catastalmente censito con le seguenti particelle:

- comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;
- comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;



CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;
Risulta regolarmente acquisita in data 19/08/2021 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 18/07/2024 con prot. T242691.



Pag. **39**
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

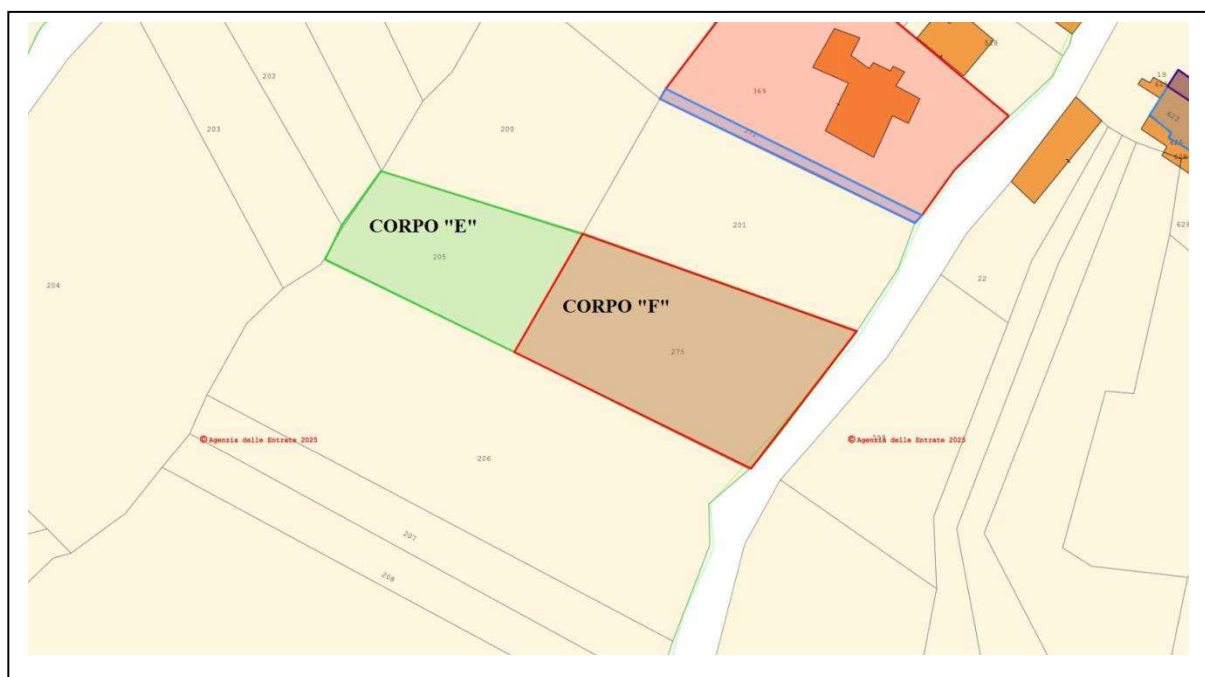
- Lotto "3":

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Il **Lotto 3 composto dai Corpi E) e F)** oggetto di indagine risulta correttamente inseriti in mappa e catastalmente censito con le seguenti particelle:

- comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;
- comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;



CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA

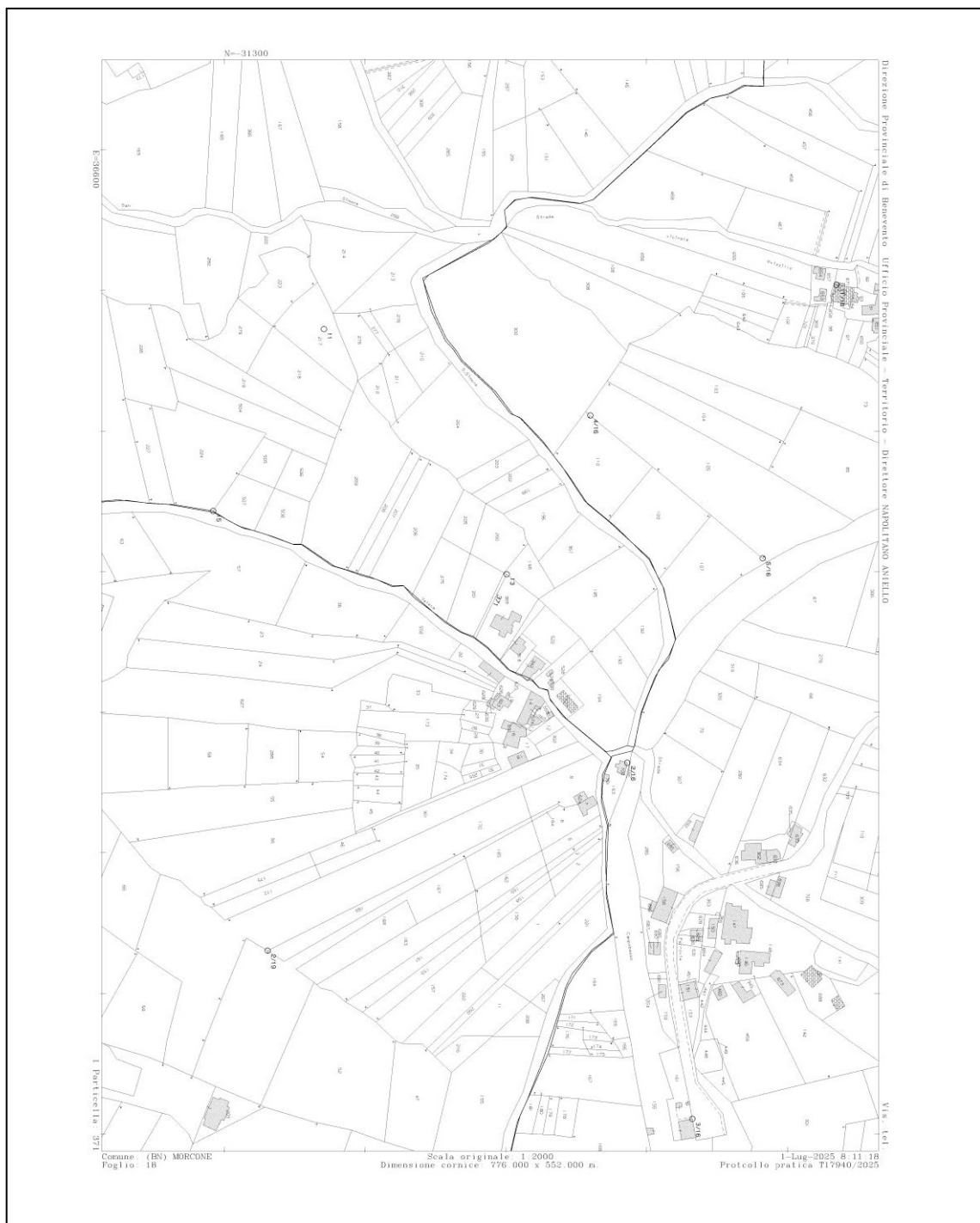
€1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA

€4,88;

Trattasi di un lotto di terreno di natura rurale regolarmente censito e riportato in mappa;

a seguire si riporta L'EDM estrapolato dalla banca dati dell'AE sezione Territorio:



- **Lotto “1”:**

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

- Concessione Edilizia n. 13 del 20/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 58 del 03/11/1992;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/11/1994.

PRESCRIZIONE I

On l'obbligo del rispetto delle norme tecniche di costruzione in una comune di nostra categoria.

On l'obbligo della tutela del Direttore dei Lavori e del collaboratore tecnico in ogni d'opera.

On l'obbligo dell'applicazione della seguente protetto dalla legge n. 10/1977 (Legge Fori leggi speciali) diritti di terzi.

Il Sindaco

 Il Segretario


VOLONTA

COMUNE DI MORCONE

(PROVINCIA DI SASSUOLO)

NOTIZIA N° 36.....
 ANNO 1992.....
 LA DATA 1992.....

1992/1992

CONCESSIONE DEDICAZIONE

IL SINDACO

Tutte le domande di concessione presentate in data 19/02/1992.....
DA PRESENTARE AUTORE.....
 residenti in Morcone..... C.A. Comune.....
 on alligato presso l'ufficio del tecnico del comune del comune.....
 anche autorizzazione di un fabbricato.....
 piano..... 1992..... 1992..... 1992.....
 destinazione abitativa e residenza..... 1992.....
 C.A. Comune..... dell'Ufficio Tecnico.....
 perizia..... 1992..... 1992.....
 accertato che il fabbricato in vista per realizzare la suddetta
 concessione sulla qualità di progetto.....
 che risulta dalla documentazione sottoposta. Restano convalidati.....
 Stato di altre autorizzazioni del progetto.....
 - Superficie utile..... 1992.....
 - Altezze maxime..... 1992.....
 - Volume..... Volume Totale n. 1992/1992 n. 1992/1992
 - Accrescimento del valore totale..... 1992.....
 - Accrescimento dei costi totali..... 1992.....

RELAZIONE DI SOSTEGNO

Il sottoscritto nome autorizzato dal Comune di Morcone, dichiara di avere autorizzato la presente concessione al 19/02/1992.....

A tutti gli
 Numero 19/02/1992.....
 Il Segretario.....

(cognome e nome) di (cognome) del
 Tizio, nato il 19/02/1992
 Morcone 19/02/1992

COMUNE DI MORCONE

C.A.P. 4101

Provincia di Sassuolo

TA 1992

PRATICA EDILIZIA N° 58.....
 ANNO 1992.....

N°..... prot.

26/11/1992

AUTORIZZAZIONE DI

1992/1992

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. 1992/1992 Antonio.....
 codice fiscale..... allo scopo di ot-

tenere l'autorizzazione di (U) 1992/1992.....
 per (U) la concessione di un fabbricato rurale.....
 n° 1992..... 1992.....
 impiego n. 1992..... 1992/1992 di essere un 1992/1992.....

Accertato che i lavori vennero autorizzati con concessione n. 1992/02/1992 n. 1992/02/1992
 Esaminato le verbali dell'ispezione sanzionatoria n. 1992/02/1992 n. 1992/02/1992
 Considerato che la costruzione è in regola con i requisiti di cui art. 271 del T.U. della Legge Sanitaria vigente
 approvato con R.D. 19/02/1992 n. 1992.

Visto che il richiedente ha prodotto la somma n. 1992..... del 16/12/1992
 per versamento di L. 1992/1992..... quale base di concessione comunale e ritenuta n. 1992.....
 del 26/02/1992..... per un versamento di L. 1992/1992..... per diritti sanitari.

Vista la copia del certificato di calcolo della copra in conformità con il regolamento, l'impiegato n. 1992/1992
 è stato per richiesta dell'Ufficio del Genio Civile n. 1992/1992 del 06/09/1992.

AUTORIZZA

(U) 1992/1992..... del (U) 1992/1992.....

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	Vani abitati	ALTRI VANI
Inferiore	1992.....	
Terrano	3	1992/1992 n. 1992/1992
Piano	4	
Secondo	1992.....	
Terzo	1992.....	
Quarto	1992.....	
Quinto	1992.....	
Sottotetto	1992.....	
TOTALE N°	1992.....	

I lavori di costruzione..... del fabbricato autorizzato hanno avuto inizio il 25/02/1992.....
 come parte del verbale n. 1992/1992.....

e furono ultimati il 23/03/1992.....
 come da verbale n. 1992/1992.....

- **Lotto "2":**

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.la 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.la 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

L'intero fabbricato che ospita l'unità di cui al "Lotto 2" identifica un manufatto edificato nella prima metà del secolo scorso e per il quale presso il comune di Morcone non sono state rinvenute pratiche edilizie come da attestazione dell'UTC prot. N. 16631 del 18/12/2024.

 COMUNE DI MORCONE - c. 617 - 0016631 - Usola - 18/12/2024 - 11:39		 ASSOCIATO
Città di Morcone Provincia di Benevento		
SETTORE TECNICO - VIGILANZA		
Spett.le Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia Via San Pietro, n. 8 Durazano (BN) PEC: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it		
Oggetto: Trasmissione atti amministrativi. In riferimento alla Vostra richiesta di accesso agli atti, acquisita al prot. n. 11642 del 10/09/2024, si trasmette copia digitale della documentazione richiesta. Si specifica che per il fabbricato identificato con il mappale 623 del foglio 19 la ricerca non ha prodotto alcun esito. Cordiali saluti Morcone, 18 dicembre 2024		
		IL RESPONSABILE Dott. Ing. Vito Di Mella VITO DI MELLA Comune di Morcone (BN) 18/12/2024 11:19:44 GMT+01:00

- **Lotto "3":**

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

I beni di cui al "Lotto 3" identificano terreni di natura rurale privi di manufatti

Gli immobili oggetto di indagine ricadono per quanto al "LOTTO 1" "LOTTO 2" e "LOTTO 3" nella zona Omogenea identificata come **Zona E - Zona territoriale omogenea agricola** del piano Regolatore vigente presso il comune di Morcone

Strumento urbanistico vigente:	PRG	 CITTA' DI MORCONE PROVINCIA DI BENEVENTO SETTORE TECNICO - VIGILANZA Ufficio Tecnico - Tel. (+39) 0824 953426 - MAIL: protocollo@comune.morcone.bn.it - PEC: protocollo.morcone.bn@asmpc.it Certificato di Destinazione Urbanistica IL RESPONSABILE Visto: - la richiesta in atti avanzata dal signor/a Ing. Carmine G. Iadevaia - C.F. 07161067318893, intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo a terreni ricadenti nel territorio del Comune di Morcone; - la legge n. 47 del 28/02/1985, art. 18 e successive modifiche ed integrazioni; - la legge n. 327/01; - gli atti di Ufficio; CERTIFICA che le particelle oggetto della richiesta sono classificate, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Morcone, come di seguito: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">ZONIZZAZIONI</th> </tr> <tr> <th>PRG</th> <th>Parti</th> <th>Superficie mq.</th> <th>%</th> <th>Codice Zona</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>100/11</td> <td>290,00</td> <td>100,00</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td colspan="5">VINCOLO</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Vincolo Idrogeologico</td> </tr> <tr> <td>2003</td> <td>100/11</td> <td>290,00</td> <td>100,00</td> <td>Vincolo Idrogeologico</td> </tr> </tbody> </table> Zona E - Zona territoriale omogenea agricola La zona di cui al titolo sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole ed all'insediamento di nuclei, edifici e attrezzature, necessarie appunto all'esercizio di tali attività. La normativa agricola disciplina tutto il territorio posto fuori del capoluogo cui si attribuiscono funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, e fuori della zona riservata agli insediamenti industriali, specificamente gli usi e l'altra contraddistinti e pianificati dallo strumento urbanistico. Tali zone sono destinate alla conduzione dei fondi ed all'esercizio dell'attività agricola in generale. In esse è consentita la costruzione di: 1) abitazioni padronali e case coloniche; Settore Tecnico - Vigilanza Cassa Italia, 139 - 82020 Morcone https://www.comune.morcone.bn.it 	ZONIZZAZIONI					PRG	Parti	Superficie mq.	%	Codice Zona	2003	100/11	290,00	100,00	8	VINCOLO					Vincolo Idrogeologico					2003	100/11	290,00	100,00	Vincolo Idrogeologico
ZONIZZAZIONI																																
PRG	Parti		Superficie mq.	%	Codice Zona																											
2003	100/11		290,00	100,00	8																											
VINCOLO																																
Vincolo Idrogeologico																																
2003	100/11		290,00	100,00	Vincolo Idrogeologico																											
Piano Regolatore Generale:	SI																															
Immobile soggetto a convenzione:	NO																															
Se sì, di che tipo?	/																															
Estremi delle convenzioni:	/																															
Obblighi derivanti:	/																															
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO																															
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO																															
Se sì, di che tipo?																																
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO																															
Se sì, quali?	/																															
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA																															
Rapporto di copertura:	vedi NTA																															
Altezza massima ammessa:	vedi NTA																															
Volume massimo ammesso:	vedi NTA																															
Residua potenzialità edificatoria:	NO																															
Se sì, quanto:	/																															
Altro:	/																															
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI																															
Note:																																

7.2 Conformità catastale:

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO A"

risulta NON CONFORME.

Al piano terra, Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa.

Al piano Primo, Si rileva la chiusura dei terrazzi (anche perimetralmente a creare volumi chiusi), sia quello posto sul fronte che quello posteriore di copertura del garage, con strutture in legno.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di aggiornamento catastale con redazione di Tipo Mappale e nuovo DOCFA.

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 2.500,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 68 par. 9.2.5.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO



Planimetria Catastale p.lla 369 con indicazione delle difformità

LOTTO 1 -

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO B"

risulta CONFORME.

Trattasi di un piccolo lotto di terreno privo di manufatti .

Lotto "2":

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 2 - CORPO C"

risulta CONFORME.

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.la 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 2 - CORPO D"

risulta CONFORME.

Lotto "3":

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 3 - CORPO E"

risulta CONFORME.

Trattasi di un lotto di terreno privo di manufatti.

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 3 - CORPO F"

risulta CONFORME.

Trattasi di un lotto di terreno privo di manufatti.

7.3 Conformità Urbanistica:

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.IIa 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Dal punto di vista urbanistico, rispetto alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di Morcone ,

si dichiara la NON CONFORMITA'

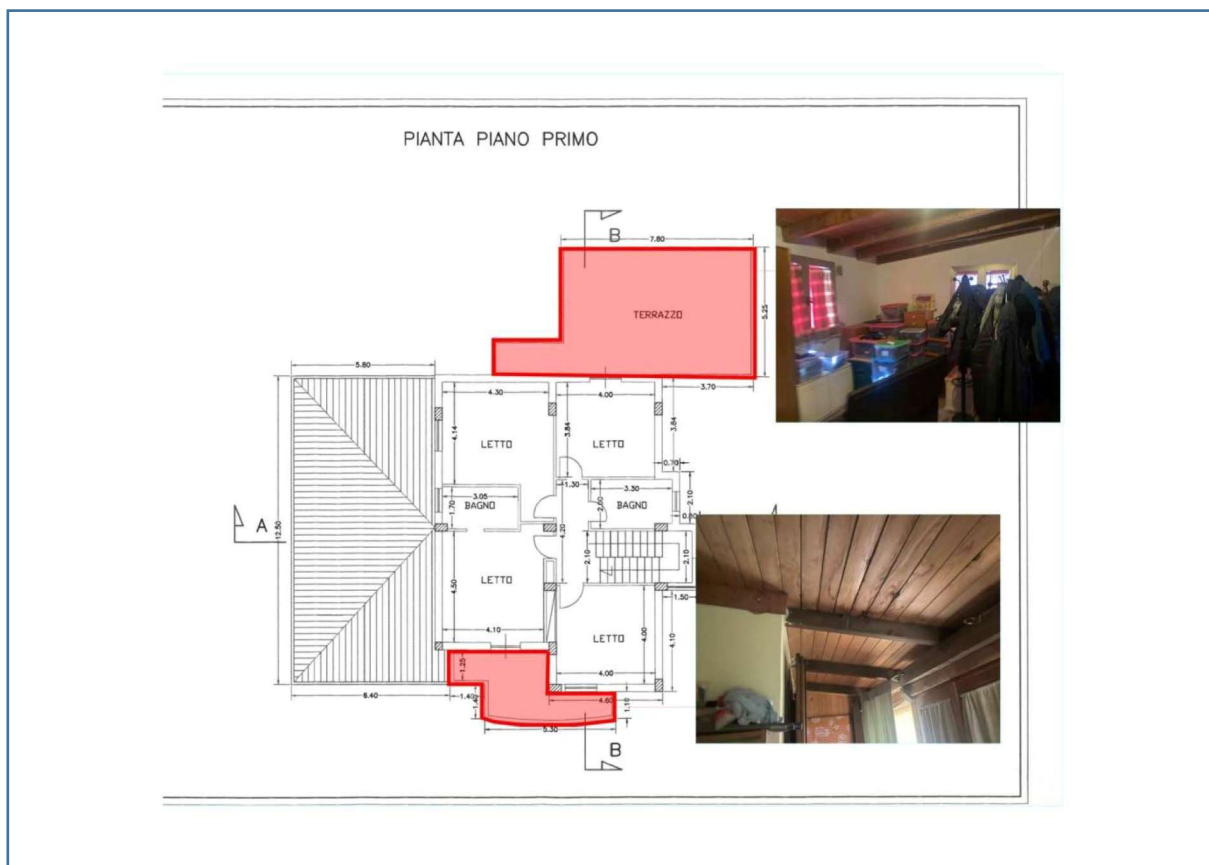
Dall'analisi della documentazione tecnica ed in particolare quella grafica allegata ai titoli edilizi ovvero:

- Concessione Edilizia n. 13 del 20/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 58 del 03/11/1992;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/11/1994.

si rilevano variazioni di media entità consistenti:

- **Al piano terra,** Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa.
- si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.





- Demolizioni degli ampliamenti con ripristino dello stato dei luoghi (mq. c.ca 200 al piano terra di manufatti e mq. 60.0 c.ca al piano primo) i cui costi (compresi di oneri di smaltimento, amministrativi, sicurezza etc.) si stimano in complessivi € 80.000,00.
- Pratica edilizia in accertamento di conformità di regolarizzazione urbanistica per le lievi, i cui costi si stimano in complessivi € 10.000,00;

Pag. **52**
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

LOTTO 2 -

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Dal punto di vista urbanistico, pur avendo constatato la remota edificazione (ante 1967), data l'assenza di grafici progettuali non è possibile attestare la conformità urbanistica.

per gli immobili di cui al Corpo "C" e Corpo "D" comune di Morcone,

si dichiara la NON CONFORMITA'

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Pratica edilizia in sanatoria i cui costi si stimano in complessivi € 10.000,00;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 10.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 69 par. 9.2.6)

LOTTO 3 -

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

I beni di cui al Corpo "E" e Corpo "F" del comune di Morcone identificano terreni di natura rurale privi di manufatti.

si dichiara la CONFORMITA'

8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

8.1 Descrizione:

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economica) e Catasto Terreni, al foglio 18 p.lla 371, Qualità Seminativo di mq. 70,0;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), con annessa corte esclusiva esterna e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza.

L'immobile, edificato nella prima metà degli anni Novanta, è ubicato lungo la strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, con accesso diretto al civico n. 162.

La distribuzione interna dell'abitazione risulta così articolata:

Piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, studio, garage, portico, ampio locale di sgombero adiacente al garage, piccolo deposito collocato sul versante nord del lotto, e una serra di modeste dimensioni posta sul lato sud-ovest;

Piano primo: disimpegno, quattro camere da letto, due bagni, balcone e terrazzo, entrambi chiusi mediante struttura perimetrale in legno.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai orizzontali in laterocemento. La copertura principale è anch'essa in laterocemento, con falde inclinate con posto superiormente manto di tegole in laterizio.

Il porticato prospiciente l'ingresso principale è stato realizzato in legno lamellare, con sovrastante copertura lignea. Un ampliamento accessorio, in adiacenza al garage, è invece realizzato con struttura portante e copertura metallica, chiuso perimetralmente parte in mattoni di cls e parte con vetrate a struttura metallica.

Le murature perimetrali risultano rifinite esternamente con intonaco tinteggiato, fatta eccezione per il corpo aggiunto adiacente al garage, che presenta una finitura a faccia vista in blocchi di calcestruzzo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato, con finitura civile e tinteggiatura lavabile. Per quanto riguarda le finiture interne, si rilevano pavimentazioni in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei servizi, infissi interni in legno massello e infissi esterni in alluminio, dotati di persiane in legno. Fanno eccezione gli infissi della veranda chiusa e del ripostiglio esterno, interamente realizzati in alluminio. Gli impianti tecnologici, per i quali non è stato reperita alcuna certificazione di conformità, (idrico, elettrico e termico) sono realizzati sottotraccia.

L'immobile risulta dotato di impianto antifurto e Videosorveglianza.

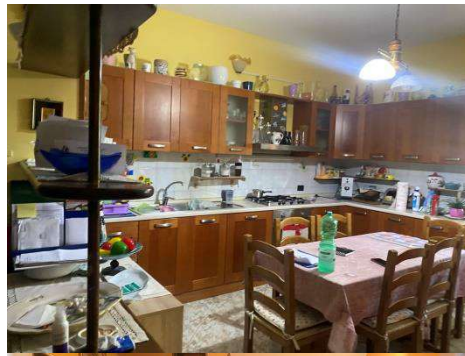
Nel vano pranzo è presente un camino.

Nel complesso, sulla base del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria e risulta pienamente utilizzabile per la destinazione abitativa.

L'altezza netta interna del piano terra è pari a cm. 283,0 nei locali ingresso, cucina e studio e cm. 335,0 nel salone; quella del piano primo è pari a cm. 286,00. L'intero lotto è delimitato con recinzione in muratura e la corte è adibita a cortile (pavimentata in battuto di cls e/o lastre di pietra) ed in parte a giardino\orto.

Da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in normale stato manutentivo.

Da indagini acquisite nel corso delle attività, la particella 371 identifica un passaggio pedonale al servizio dei limitrofi fondi;



8.2 Descrizione:

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra (un solo livello fuori terra rispetto alla strada pubblica). L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 19 p.la 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e fg. 19 p.la 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);

Il "Lotto 2" oggetto della presente stima comprende una porzione di fabbricato di antica edificazione, in origine destinata ad uso rurale, con annessa una porzione collabente posta sul versante nord del compendio.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra e risulta accessibile mediante rampa di scale, con relativo sottoscala, insistente sulla corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune censuario con la particella n. 19 del foglio 19. L'accesso avviene attraverso la particella n. 625 del medesimo foglio, fiscalmente unita all'unità oggetto di perizia..

L'intero di chiara remotissima edificazione si compone di:

Piano terra: due vani cantina;

Piano primo: cucina-pranzo, due camere e bagno completa la proprietà un vano diruto, posto sul versante nord del lotto;

Il fabbricato, risalente con ogni evidenza alla prima metà del secolo scorso, presenta una struttura portante in muratura di pietrame, con solai realizzati in profilati metallici e tavelloni in laterizio. La finitura esterna è in pietra a vista. Le tramezzature interne sono eseguite parte in muratura piena e parte in laterizio, con intonaco civile e tinteggiatura lavabile. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, mentre i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio, corredati da persiane.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia, secondo tipologia ordinaria (per gli stessi non è stato reperito alcun certificato di conformità).

I locali cantina al piano terra risultano intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

L'altezza netta interna del piano terra è pari a cm. 243,0 nel vano di ingresso e 2,57 nel locale posteriore;

Le altezze al piano primo sono paria cm. 261 nei vani letto, 2,44 nel bagno nel mentre quella del locale cucina pranzo è di tipo a volta con altezza paria cm. 268 la massima e cm 254 la minima.

Sulla base delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione sufficienti, con evidenti segni di vetustà ma con livelli funzionali di utilizzo ancora riscontrabili, fatta eccezione per il vano collabente privo di utilità abitativa.

Si evidenzia che, sebbene la porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Morcone al foglio 19, particella 626 subalterno 2 (vano adibito a servizio igienico) non risulti formalmente ricompresa tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la stessa risulta fiscalmente accorpata all'unità immobiliare censita al foglio 19, particella 623 subalterno 1, mediante procedura di fusione catastale, costituendone pertanto parte integrante sotto il profilo funzionale, strutturale e urbanistico.

Analoga considerazione deve formularsi con riferimento alla scala di accesso e alla legnaia sottostante, insistenti sulla particella 625 del foglio 19, anch'essi formalmente esclusi dalla procedura esecutiva, ma da ritenersi pertinenze necessarie e funzionali all'accessibilità e alla fruizione della porzione immobiliare in esecuzione, con la quale condividono una relazione materiale e funzionale unitaria.



Tali elementi, pur non essendo autonomamente oggetto di esecuzione, concorreranno alla determinazione del valore economico e funzionale del compendio pignorato, ai fini di una corretta valutazione estimativa conforme ai criteri dell'art. 568 c.p.c..

8.3 Descrizione:

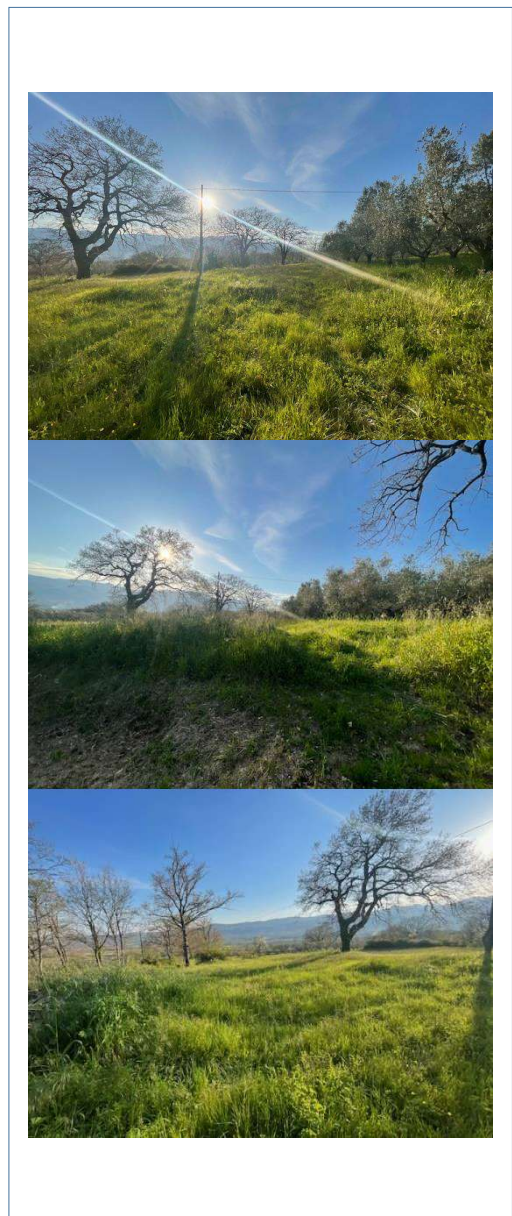
Lotto 3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito, al Catasto terreni con i seguenti identificativi: fg. 18 p.la 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00 e fg. 18 p.la 275 qualità Seminatoivo mq. 1350,00;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 3", identifica un lotto di terreno di natura rurale, con ingresso diretto dalla strada pubblica alla località Canepino;

Il lotto della estensione catastale di mq. 1350,0, ha forma regolare con lato lungo ortogonale alla strada pubblica, è posto ad una quota positiva rispetto alla strada pubblica di c.ca 1,0 mt., presenta un andamento planimetrico sostanzialmente piano e risulta piantumato per lo più a seminativo con alberi da frutto sparsi.



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO LOTTO N. 1

Lotto "1":

CORPO A) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

CORPO B) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	A	Abitazione - plla 369 - PT	Sup. Lorda Pavimento	160,00	1,00	160,00
2	A	garage - plla 369 - PT	Sup. Lorda Pavimento	31,00	0,50	15,50
3	A	Abitazione - plla 369 - P1	Sup. Lorda Pavimento	106,00	1,00	106,00
4	A	Balconi - plla 369 - P1	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
5	A	Balconi - plla 369 - P1	Sup. Lorda Pavimento	32,00	0,10	3,20
6	A	Deposito discosto - Plla 369 PT	Sup. Lorda Pavimento	12,00	0,25	3,00
7	A	Corte -Plla 369 PT	Sup. Lorda Pavimento	266,00	0,10	26,60
8	A	Corte -Plla 369 PT	Sup. Lorda Pavimento	1025,00	0,02	20,50
TOTALE superficie commerciale CORPO A						342,30
1	B	Terreno agricolo plla 371	Sup. Lorda Pavimento	70,00	0,01	0,70
TOTale superficie commerciale corpo B						0,70
		superficie Rilevata		1727,00		
LOTTO 1		Totale superficie commerciale mq				343,00
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138						

IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO

LOTTO N. 2

Lotto “2”:

CORPO C) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

CORPO D) comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

LOTTO N. 2						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	C	Abitazione - plla 623 sub 1 - P1	Sup. Lorda Pavimento	64,00	1,00	64,00
2	C	Cantina - plla 623 sub 1 - PS1	Sup. Lorda Pavimento	64,00	0,50	32,00
TOTALE superficie commerciale CORPO C						96,00
1	D	a Collabente- P.Ila 623 sub 2	Sup. Lorda Pavimento	33,00	0,15	4,95
TOTale superficie commerciale corpo D						4,95
LOTTO 2		superficie Rilevata		161,00		100,95
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138						

IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO

LOTTO N. 3

- Lotto “3”:

CORPO E) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

CORPO F) comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

LOTTO N. 3							
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente	
1	E	Terreno agricolo - plla 205	Sup. Lorda Pavimento	790,00	1,00	790,00	
	TOTALE superficie commerciale CORPO C					790,00	
1	F	Terreno agricolo - plla 205	Sup. Lorda Pavimento	1350,00	1,00	1350,00	
	TOTALE superficie commerciale corpo D					1350,00	
		superficie Rilevata		2140,00			
	LOTTO 2	Totale superficie commerciale mq				2140,00	
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138							

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
 - 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
 - 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
 - 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
 - 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
 - 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.
- Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica, parzialmente urbanizzata del Comune di Morcone.

I beni sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

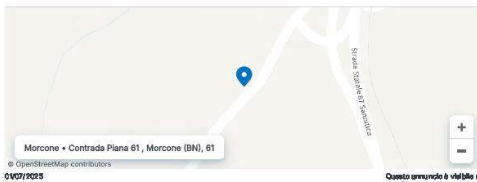
04/07/2024, 17:48
Anuncio Immobiliare - Cerca Ricorda per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case o Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it
Utente privato
3832967237

Villa unifamiliare in Vendita
Contrada Piana 61, Morcone (BN)
€ 183.000
Riferimento: EK-120051706




Locali: 5	Bagni: 1	Superficie: 270 m²
Superficie Esterna: 1.300 m²	Disponibilità: libero	Piano: Piano terra
Totale piani: 2	Garage: 2	Stato: Buono / Abitabile
Terrazzo: SI	Giardino: Privato	

Descrizione: Villetta su due piani, uno fuori terra uno parzialmente interrato, con terreno di 1300 m2. Pronta per essere abitata. Piano terra appartamento di 130 mq, con stupenda terrazza di 80 mq attigua alla veranda, e ampio giardino che circonda due lati della casa. Ingresso con cancello pedonale e cancello carrabile per comodo accesso diretto all'appartamento. Piano inferiore parzialmente interrato con altro appartamento ...



Morcone - Contrada Piana 61, Morcone (BN), 61

04/07/2024

04/07/2024, 17:58
Villa in vendita in via dei Pellici, Morcone - Idealeista, N.1 in Italia

idealist

Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

Facci sapere quale errore hai visto

Rexer

Villa in vendita in via dei Pellici

Morcone

180.000 €

200 m2 | 3 locali

Salva

Elimina

Condividi

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue

RIF. 355683 - Morcone (BN), Via dei Pellici, in zona urbana vicino farmacia, supermercato, bar e negozi vari, vendesi villino a schiera su tre livelli di circa mq. utili 200, corte esclusiva antistante e retrostante, cucina, soggiorno, garage, w. c., lavanderia e tre camere da letto. Impianto di riscaldamento autonomo, serbatoio acqua ecc. Si vende completo di arredo.

sfb.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con Rexer via chat.

Morcone - Idealeista, 3832967237

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili DEL TIPO IN VILLA in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

€/mq 677,00 (richiesta € 170.000 – immobile di mq 270 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120051706/>

€/mq 736,00 (richiesta € 180.000 – immobile di mq 380,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/28453907/>

€/mq 900,00 (richiesta € 180.000 – immobile di mq 200,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/28163940/>

con una richiesta media pari ad €\mq 771,00.

Le indagini condotte, relative ad immobili DEL TIPO CASE COLONICHE presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

€/mq 263,00 (richiesta € 50.000 – immobile di mq 190 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/115773593/>

€/mq 347,00 (richiesta € 590.000 – immobile di mq 170,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/101833294/?entryPoint=related>

€/mq 735,00 (richiesta € 140.000 – immobile di mq 200,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/119240685/>

con una richiesta media pari ad €\mq 448,30.

Le indagini condotte, relative a TERRENI DI NATURA RURALE in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

€/mq 2,16 (richiesta € 39.000 – terreno di mq 18.00,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.trovacasa.it/terreni-in-vendita/morcone>

€/mq 4,58 (richiesta € 55.000 – terreno di mq 12.00,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.subito.it/terreni-e-rustici/terreno-in-localita-morcone-bn-benevento-584278044.htm>

con una richiesta media pari ad €\mq 3,37.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona R1/ Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA, Per abitazioni DI TIPO CIVILI in normale stato manutentivo, restituiscono valori variabili tra un *minimo* di 650,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un *massimo* di 900,0 **€/mq (media €/mq 725,0)**;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **MORCONE**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

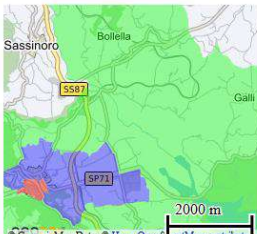
Tipologia prevalente:

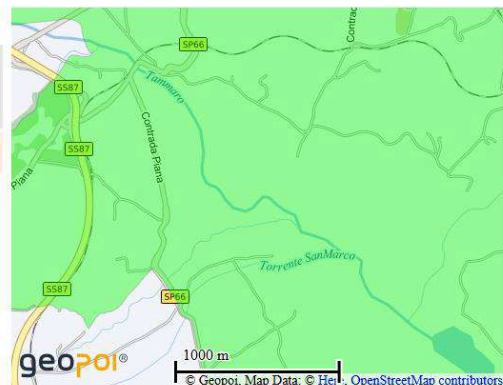
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	900	L	2,8	4	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni





9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
Ufficio del registro di BENEVENTO Ufficio tecnico del comune di MORCONE (BN), Agenzie immobiliari
e/o osservatori del mercato immobiliari di MORCONE (BN), hanno restituito le seguenti quotazioni:

- Per immobili del tipo in villa, QUOTAZIONI tra un minimo di 677,00 €/mq fino ad un massimo di €\mq 900,00
- Per immobili del tipo Case Coloniche, QUOTAZIONI tra un minimo di 263,00 €/mq fino ad un massimo di €\mq 735,00
- Per Terreni di natura rurale, QUOTAZIONI tra un minimo di 2,16 €/mq fino ad un massimo di €\mq 4,58

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, **si ritiene congruo attribuire LE SEGUENTI QUOTAZIONI:**

- **alla porzione immobiliare di cui al CORPO "A" LOTTO 1, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 775.00;**
- **alla porzione immobiliare di cui al CORPO "C" e "D" LOTTO 2, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 400.00;**
- **ai terreni agricoli di cui al CORPO "B" LOTTO 1 e CORPO "E" ed "F" LOTTO 3 una quotazione unitaria pari ad €/mq 4,00;**

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotti 1 - 2							
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq		Valori €	
1	Lotto "1"		343,00	775,00		265825,00	
2	Lotto "2"		100,95	400,00		40380,00	
3	Lotto "3"		2140,00	4,00		8560,00	
	Totale Valore "LOTTO 1-2"					314765,00	

9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:**LOTTO N. 1****Lotto "1":****CORPO A)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.Ila 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;**CORPO B)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.Ila 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo A	342,30	775,00	265282,50
2	Lotto "1"	Corpo B	0,70	775,00	542,50
	superficie Rilevata		343,00		
	Totale Valore				265825,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:**LOTTO "1"****CORPO A)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.Ila 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;**CORPO B)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.Ila 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	CORPO A	265825	80000,00	12500,00	173325,00
2	CORPO B	542,5	0,00	0,00	542,50
	TOTALE DECURTAZIONI		80000,00	12500,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				173867,50

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

1.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 10.000,00
2.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 2.500,00
3.	RIDUZIONE PREZZO PER Vizi – etc	€ 80.000,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1"**€ 173.867,50**

LOTTO N. 2**Lotto "2":****CORPO C)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;**CORPO D)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "2"	Corpo C	96,00	400,00	38400,00
2	Lotto "2"	Corpo D	4,95	400,00	1980,00
	superficie Rilevata		100,95		
	Totale Valore				40380,00

9.2.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto "2":****CORPO C)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;**CORPO D)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	CORPO C	38400	0,00	10000,00	28400,00
2	CORPO D	1980	0,00	0,00	1980,00
	TOTALE DECURTAZIONI		0,00	10000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				30380,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 10.000,00 |
| 2. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 0.000,00 |
| 3. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 0.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2"**€ 30.380,00**

LOTTO N. 3**Lotto "3":****CORPO E)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;**CORPO F)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "3"	Corpo E	790,00	4,00	3160,00
2	Lotto "3"	Corpo F	1350,00	4,00	5400,00
	superficie Rilevata		2140,00		
	Totale Valore				8560,00

9.2.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto "3":****CORPO E)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;**CORPO F)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIa 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	CORPO E	3160	0,00	0,00	3160,00
2	CORPO F	5400	0,00	0,00	5400,00
	TOTALE DECURTAZIONI		0,00	0,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				8560,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 4. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 0.000,00 |
| 5. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 0.000,00 |
| 6. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi – etc | € 00.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 3"**€ 8.560,00**

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 173.867,50****LOTTO "1"****CORPO A)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.IIIa 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;**CORPO B)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.IIIa 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	173325		Proprieta'	50,00%	86662,50
					50,00%	86662,50
2	Corpo B	542,5		Proprieta'	50,00%	271,25
					50,00%	271,25
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						173867,50

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 173867,50Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 163867,50

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 18 p.la 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economica) e Catasto Terreni, al foglio 18 p.la 371, Qualità Seminativo di mq. 70,0;

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Morcone (BN):

C.F: Foglio 18 p.la 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

C.T: Foglio 18 p.la 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- Proprietà per 500/1000
- Proprietà per 500/1000

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui

- **CORPO A)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.la 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

NON SI dichiara la conformità Catastale

Al piano terra, Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa.

Al piano Primo Si rileva la chiusura dei terrazzi (anche perimetralmente a creare volumi chiusi), sia quello posto sul fronte che quello posteriore di copertura del garage, con strutture in legno.

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui

- **CORPO B)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.la 371 Qualità Seminativo Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;

SI dichiara la conformità Catastale

Trattasi di un piccolo lotto di terreno di natura rurale.

- **Conformità urbanistica:**

Il fabbricato di cui al Corpo "A" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 13 del 20/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 58 del 03/11/1992;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/11/1994.

Il bene di cui al Corpo "B" IDENTIFICA UN PICCOLO LOTTO DI TERRENO PRIVO DI MANUFATTI.

Per il fabbricato di cui

- **CORPO A)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 18 p.lla 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94;

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

Al piano terra, Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa; si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa.

Al piano Primo, Si rileva la chiusura dei terrazzi (anche perimetralmente a creare volumi chiusi), sia quello posto sul fronte che quello posteriore di copertura del garage, con strutture in legno.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 18 p.lla 369 4 cat. A/4 (CORPO "A") risulta presente il Certificato di Agibilità, rilasciato in data 26/11/1994;
- **IMPIANTI:** il bene di cui al foglio 18 p.lla 369 4 cat. A/4 (CORPO "A") risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia, funzionanti ed apparentemente in normale stato; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE:** Il fabbricato di cui al foglio 18 p.lla 369 4 cat. A/4 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- **POSSESSO:** La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg. Prozzillo angelo e Prozzillo Stefano e dal loro nucleo familiare;
- **LOTTO DI VENDITA:** Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che per lo stesso non risulti consigliabile una vendita frazionata;

VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = 30.380,00****Lotto "2":****CORPO C)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;**CORPO D)** comune di Morcone (BN): C.F. Foglio 19 p.IIIa 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo C	28400		Proprieta'	50,00%	14200,00
					50,00%	14200,00
2	Corpo D	1980		Proprieta'	50,00%	990,00
					50,00%	990,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						30380,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 30.380,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 20.380,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono LIBERI e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

9.6. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra (un solo livello fuori terra rispetto alla strada pubblica). L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 19 p.lla 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e fg. 19 p.lla 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Morcone (BN) :

C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27;

C.F. Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- | | |
|---|--------------------------|
| - | Proprietà per 500/1000 |
| - | , Proprietà per 500/1000 |

- Conformità catastale:

per gli immobili di cui al Corpo "C" e Corpo "D" comune di Morcone,

SI dichiara la conformità Catastale

- Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, pur avendo constatato la remota edificazione (ante 1967), data l'assenza di grafici progettuali non è possibile attestare la conformità urbanistica.

per gli immobili di cui al Corpo "C" e Corpo "D" comune di Morcone,

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

- **AGIBILITA':** per gli immobili di cui al Corpo "C" e Corpo "D" comune di Morcone NON RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- **IMPIANTI:** il bene di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 1 cat. A/4 (CORPO "C") risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia, funzionanti ed apparentemente in normale stato; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
il bene di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 2 cat. F/2 (CORPO "D") risulta DIRUTO E PRIVO DI IMPIANTI
- **APE:** Il fabbricato di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 1 cat. A/4 (CORPO "C") non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.

il bene di cui al foglio 19 p.lla 623 SUB 2 cat. F/2 (CORPO "D") risulta DIRUTO E PRIVO DI IMPIANTI, per cui la certificazione APE non è richiesta
- **POSSESSO:** La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi C) e D), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg. Prozzillo angelo e Prozzillo Stefano e dal loro nucleo familiare;
- **LOTTO DI VENDITA:** Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che per lo stesso non risulti consigliabile una vendita frazionata;

VALORE DEL TERZO LOTTO DI VENDITA**TERZO LOTTO DI VENDITA = 8.560,00****Lotto "3":****CORPO E)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.Ila 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;**CORPO F)** comune di Morcone (BN): C.T. Foglio 18 p.Ila 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo E	3160		Proprieta'	50,00%	1580,00
					50,00%	1580,00
2	Corpo F	5400		Proprieta'	50,00%	2700,00
					50,00%	2700,00
	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"					8560,00

9.7 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 8.560,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 7.560,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono LIBERI e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

9.8. CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito, al Catasto terreni con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00 e fg. 18 p.lla 275 qualità Seminativo mq. 1350,00;

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Morcone (BN) :

C.T. Foglio 18 p.lla 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;

C.T. Foglio 18 p.lla 275 Qualità Seminativo Classe 3 RD €2,79 RA €4,88;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- Proprietà per 500/1000
- Proprietà per 500/1000

- **Conformità catastale:**

i beni di cui al Corpo "E" e Corpo "F" del comune di Morcone, identificano terreni privi di manufatti.

SI dichiara la conformità Catastale

- **Conformità urbanistica:**

i beni di cui al Corpo "E" e Corpo "F" del comune di Morcone, identificano terreni privi di manufatti.

si dichiara la conformità Urbanistica:

- **AGIBILITA':** trattasi di terreni;
- **IMPIANTI:** trattasi di terreni privi di impianti;
- **APE:** trattasi di terreni per i quali la certificazione APE non è richiesta
- **POSSESSO:** La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi C) e D), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg. Prozzillo angelo e Prozzillo Stefano e dal loro nucleo familiare;
- **LOTTO DI VENDITA:** Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che per lo stesso non risulti consigliabile una vendita frazionata;

10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 173.867,50																																					
Piena proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, di complessivi sette vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), il tutto con annessa corte esclusiva e piccolo lotto di terreno. L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 18 p.la 369, cat. A/3 (abitazione di tipo economica) e Catasto Terreni, al foglio 18 p.la 371, Qualità Seminativo di mq. 70,0.																																					
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, 162																																				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - C.F: Foglio 18 p.la 369 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94; - C.T: Foglio 18 p.la 371 Qualità Sem. Classe 2 RD €0,22 RA € 0,27;																																				
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Lotto 1</th> <th rowspan="2">Intestazione</th> <th rowspan="2">Titolarità</th> <th rowspan="2">Quote Proprietà</th> <th rowspan="2">Valore quote €</th> </tr> <tr> <th>N.ordine</th> <th>Corpo</th> <th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">Corpo A</td> <td rowspan="2">173325</td> <td rowspan="4"></td> <td rowspan="2">Proprietà</td> <td>50,00%</td> <td>86662,50</td> </tr> <tr> <td>50,00%</td> <td>86662,50</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">Corpo B</td> <td rowspan="2">542,5</td> <td rowspan="2">Proprietà</td> <td>50,00%</td> <td>271,25</td> </tr> <tr> <td>50,00%</td> <td>271,25</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>173867,50</td> </tr> </tbody> </table>			Lotto 1			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	N.ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	1	Corpo A	173325		Proprietà	50,00%	86662,50	50,00%	86662,50	2	Corpo B	542,5	Proprietà	50,00%	271,25	50,00%	271,25	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						173867,50
Lotto 1			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																															
N.ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €																																			
1	Corpo A	173325		Proprietà	50,00%	86662,50																															
					50,00%	86662,50																															
2	Corpo B	542,5		Proprietà	50,00%	271,25																															
					50,00%	271,25																															
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						173867,50																															
TIPOLOGIA BENI:	Abitazione indipendente, dislocata tra piano Terra e Primo, con annessa corte esclusiva e terreno di natura rurale		SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze Mq 343,00																																		
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), con annessa corte esclusiva esterna e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza. L'immobile, edificato nella prima metà degli anni Novanta, è ubicato lungo la strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, con accesso diretto al civico n. 162. La distribuzione interna dell'abitazione risulta così articolata: Piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, studio, garage, portico, ampio locale di sgombero adiacente al garage, piccolo deposito collocato sul versante nord del lotto, e una serra di modeste dimensioni posta sul lato sud-ovest; Piano primo: disimpegno, quattro camere da letto, due bagni, balcone e terrazzo, entrambi chiusi mediante struttura perimetrale in legno. La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai orizzontali in laterocemento. La copertura principale è anch'essa in laterocemento, con falde inclinate con posto superiormente manto di tegole in laterizio. Il porticato prospiciente l'ingresso principale è stato realizzato in legno lamellare, con sovrastante copertura lignea. Un ampliamento accessorio, in adiacenza al garage, è invece realizzato con struttura portante e copertura metallica, chiuso perimetralmente parte in mattoni di cls e parte con vetrate a struttura metallica. Le murature perimetrali risultano rifinite esternamente con intonaco tinteggiato, fatta eccezione per il corpo aggiunto adiacente al garage, che presenta una finitura a faccia vista in blocchi di calcestruzzo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato, con finitura civile e tinteggiatura lavabile. Per quanto riguarda le finiture interne, si rilevano pavimentazioni in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei servizi, infissi interni in legno massello e infissi esterni in alluminio, dotati di persiane in legno. Fanno eccezione gli infissi della veranda chiusa e del ripostiglio esterno, interamente realizzati in alluminio. Gli impianti tecnologici, per i quali non è stato reperita alcuna certificazione di conformità,																																				

	(idrico, elettrico e termico) sono realizzati sottotraccia. L'immobile risulta dotato di impianto antifurto e Videosorveglianza. Nel vano pranzo è presente un camino. Nel complesso, sulla base del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria e risulta pienamente utilizzabile per la destinazione abitativa. Da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in normale stato manutentivo. L'intero edificio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n. 13 del 20/02/1992; - Concessione Edilizia n. 58 del 03/11/1992; - Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/11/1994.
Conformità Catastale:	particella 369 FG 18 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94 CORPO "A": <u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u> Al piano terra, Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa. Al piano Primo Si rileva la chiusura dei terrazzi (anche perimetralmente a creare volumi chiusi), sia quello posto sul fronte che quello posteriore di copertura del garage, con strutture in legno. particella 371 Fg. 18 Qualità Seminativo Cl. 2 RD €0,22 RA € 0,27 CORPO "B": <u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u> Trattasi di un piccolo lotto di terreno di natura rurale, privo di manufatti.
Conformità urbanistica:	particella 369 FG 18 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 766,94 CORPO "A": <u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Al piano terra, Si rilevano ampliamenti volumetrici consistenti in: realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato; ulteriore tettoia sul versante nord e realizzazione di un ampio locale in parte in muratura ed in parte in metallo sul versante posteriore. All'interno della corte risulta realizzata una piccola serra di tipo amovibile. Inoltre risulta rappresentata sulla planimetria catastale, la sagoma di un deposito presente ma non riportato in mappa; si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa. Al piano Primo, Si rileva la chiusura dei terrazzi (anche perimetralmente a creare volumi chiusi), sia quello posto sul fronte che quello posteriore di copertura del garage, con strutture in legno. particella 371 Fg. 18 Qualità Seminativo Cl. 2 RD €0,22 RA € 0,27 CORPO "B": <u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Trattasi di un piccolo lotto di terreno di natura rurale, privo di manufatti.
Confini del lotto:	nord: Mappali 520 e 518; est: Via Canepino; sud: Mappale 201; ovest: Mappali 195 e 198;
APE:	Il fabbricato di cui al foglio 18 p.lla 369 4 cat. A/4 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione. Per il terreni di cui alla particella 371 Fg. 18 Qualità Seminativo Cl. 2 RD €0,22 RA € 0,27 CORPO "B": la certificazione APE non è Richiesta La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava

Possesso:	occupata e nella disponibilità dei s familiare; e dal loro nucleo
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, con accesso diretto dal civico n. 162.;
Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che per lo stesso non risulti consigliabile una vendita frazionata;.
Note :	Da indagini acquisite nel corso delle attività, la particella 371 identifica un passaggio pedonale al servizio dei limitrofi fondi;

LOTTO N° 2**PREZZO BASE D'ASTA € 30.380,0**

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione abitativa, con annessi manufatti pertinenziali e porzione collabente, di due vani principali oltre accessori, sviluppato su due livelli catastali fuori terra (un solo livello fuori terra rispetto alla strada pubblica). L'immobile è ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: fg. 19 p.lla 623 sub1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e fg. 19 p.lla 623 sub2, cat. F/2 (Collabente);

UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, snc.																																					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Foglio 19 p.lla 623 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 165,27; Catasto fabbricati: Foglio 19 p.lla 623 sub 2 cat. F/2 Classe - Rendita € 0,00;																																					
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table><tr><th colspan="3">Lotto 1</th><th rowspan="2">Intestazione</th><th rowspan="2">Titolarità</th><th rowspan="2">Quote Proprietà</th><th rowspan="2">Valore quote €</th></tr><tr><th>N. ordine</th><th>Corpo</th><th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th></tr><tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">Corpo C</td><td rowspan="2">28400</td><td rowspan="6"></td><td rowspan="2">Proprietà'</td><td>50,00%</td><td>14200,00</td></tr><tr><td>50,00%</td><td>14200,00</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">Corpo D</td><td rowspan="2">1980</td><td rowspan="2">Proprietà'</td><td>50,00%</td><td>990,00</td></tr><tr><td>50,00%</td><td>990,00</td></tr><tr><td colspan="4">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td><td colspan="2">30380,00</td></tr></table>					Lotto 1			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	1	Corpo C	28400		Proprietà'	50,00%	14200,00	50,00%	14200,00	2	Corpo D	1980	Proprietà'	50,00%	990,00	50,00%	990,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				30380,00	
Lotto 1			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €																																				
1	Corpo C	28400		Proprietà'	50,00%	14200,00																																
					50,00%	14200,00																																
2	Corpo D	1980		Proprietà'	50,00%	990,00																																
					50,00%	990,00																																
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				30380,00																																		
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa dislocata tra piano terra e primo con annesso locale diruto.			SUPERFICIE COMMERCIALE Porzione abitativa con relative pertinenze		Mq 100,95																																
DESCRIZIONE:	Il "Lotto 2" oggetto della presente stima comprende una porzione di fabbricato di antica edificazione, in origine destinata ad uso rurale, con annessa una porzione collabente posta sul versante nord del compendio. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra e risulta accessibile mediante rampa di scale, con relativo sottoscala, insistente sulla corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune censuario con la particella n. 19 del foglio 19. L'accesso avviene attraverso la particella n. 625 del medesimo foglio, fiscalmente unita all'unità oggetto di perizia. L'intero di chiara remotissima edificazione si compone di: Piano terra: due vani cantina; Piano primo: cucina-pranzo, due camere e bagno completa la proprietà un vano diruto, posto sul versante nord del lotto; Si precisa che il vano bagno, identificato catastalmente con la particella 626 subalterno 2, pur non essendo oggetto diretto di esecuzione, risulta fiscalmente fuso con la particella 623 subalterno 1 e ne costituisce parte integrante. Il fabbricato, risalente con ogni evidenza alla prima metà del secolo scorso, presenta una struttura portante in muratura di pietrame, con solai realizzati in profilati metallici e tavelloni in laterizio. La finitura esterna è in pietra a vista. Le tramezzature interne sono eseguite parte in muratura piena e parte in laterizio, con intonaco civile e tinteggiatura lavabile. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, mentre i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio, corredati da persiane. I locali cantina al piano terra risultano intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia, secondo tipologia ordinaria (per gli stessi non è stato reperito alcun certificato di conformità). Sulla base delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione sufficienti, con evidenti segni di vetustà ma con livelli funzionali di utilizzo ancora riscontrabili, fatta eccezione per il vano collabente privo di utilità abitativa.																																					

Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</u>
Conformità urbanistica:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Dal punto di vista urbanistico, pur avendo constatato la remota edificazione (ante 1967), data l'assenza di grafici progettuali non è possibile attestare la conformità urbanistica. Per gli immobili di cui al Corpo "C" e Corpo "D" comune di Morcone NON RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' ;
Confini del lotto:	nord: Mappale 19; est: Mappali 19 e 626 sub 1; sud: Mappale 626 sub 1; ovest: Mappali 19 e 625 ;
APE:	Il fabbricato di cui al foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione. La particella 681 identifica un terreno per i quali la Certificazione APE non è richiesta;
Possesso:	La porzione di cui al Lotto 2, composta dai Corpi C) e D), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei signori Rosella, Angela e Rosella Stefano e dal loro nucleo familiare.
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, con accesso attraverso la corte comune identificata con il mappale 19;
Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile, anche alla luce delle difformità rilevate, si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, è stato ritenuto opportuno formare unico lotto e non si consiglia ipotizzare vendite frazionate ;
Note :	Si evidenzia che, sebbene la porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Morcone al foglio 19, particella 626 subalterno 2 (vano adibito a servizio igienico) non risulti formalmente ricompresa tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la stessa risulta fiscalmente accorpata all'unità immobiliare censita al foglio 19, particella 623 subalterno 1, mediante procedura di fusione (fiscale) catastale, costituendone pertanto parte integrante sotto il profilo funzionale, strutturale e urbanistico. Analoga considerazione deve formularsi con riferimento alla scala di accesso e alla legnaia sottostante, insistenti sulla particella 625 del foglio 19, anch'essi formalmente esclusi dalla procedura esecutiva, ma da ritenersi pertinenze necessarie e funzionali all'accessibilità e alla fruizione della porzione immobiliare in esecuzione, con la quale condividono una relazione materiale e funzionale unitaria.

LOTTO N° 3**PREZZO BASE D'ASTA € 8.560,00**

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, della estensione catastale di mq. 2140,00, ubicato nel comune di Morcone (BN), alla (Contrada) Via Canepino, sn, censito, al Catasto terreni con i seguenti identificativi: fg. 18 p.lla 205 qualità Prato Arb. mq. 790,00 e fg. 18 p.lla 275 qualità Seminativo mq. 1350,00;

UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di Morcone (BN), alla Via (o contrada) Canepino, snc.																																																		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto terreni: Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;; Catasto terreni: Foglio 18 p.IIa 205 Qualità prato arborato Classe 2 RD €2,4 RA €1,02;																																																		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table><tr><th colspan="3">Lotto 1</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><th>N. ordine</th><th>Corpo</th><th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th><th>Intestazione</th><th>Titolarità</th><th>Quote Proprietà</th><th>Valore quote €</th><th></th></tr><tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">Corpo E</td><td rowspan="2">3160</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">Proprietà'</td><td>50,00%</td><td>1580,00</td><td></td></tr><tr><td>50,00%</td><td>1580,00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">Corpo F</td><td rowspan="2">5400</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">Proprietà'</td><td>50,00%</td><td>2700,00</td><td></td></tr><tr><td>50,00%</td><td>2700,00</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td><td colspan="2"></td><td>8560,00</td><td></td></tr></table>					Lotto 1								N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €		1	Corpo E	3160		Proprietà'	50,00%	1580,00		50,00%	1580,00		2	Corpo F	5400		Proprietà'	50,00%	2700,00		50,00%	2700,00		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						8560,00	
Lotto 1																																																			
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																													
1	Corpo E	3160		Proprietà'	50,00%	1580,00																																													
					50,00%	1580,00																																													
2	Corpo F	5400		Proprietà'	50,00%	2700,00																																													
					50,00%	2700,00																																													
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						8560,00																																													
TIPOLOGIA BENI:	Terreni di natura rurale.			SUPERFICIE COMMERCIALE		Mq 1.350,00																																													
			Terreni agricoli																																																
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 3", identifica un lotto di terreno di natura rurale, con ingresso diretto dalla strada pubblica alla località Canepino; Il lotto della estensione catastale di mq. 1350,0, ha forma regolare con lato lungo ortogonale alla strada pubblica, è posto ad una quota positiva rispetto alla strada pubblica di c.ca 1,0 mt., presenta un andamento planimetrico sostanzialmente piano e risulta piantumato per lo più a seminativo con alberi da frutto sparsi.																																																		
Conformità Catastale:	SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;																																																		
Conformità urbanistica:	SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA																																																		
Confini del lotto:	nord: Mappale 200 E 201; est: Via Canepino; sud: Mappale 206; ovest: Mappali 202 e 203 ;																																																		
APE:	trattasi di terreni per i quali la certificazione APE non è richiesta i quali la Certificazione APE non è richiesta;																																																		

Possesso:	La porzione di cui al Lotto 3, composta dai Corpi E) e F), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità de e dal loro nucleo familiare.
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via (o contrada) Canepino, SNC;
Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile, anche alla luce delle difformità rilevate, si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, è stato ritenuto opportuno formare unico lotto e non si consiglia ipotizzare vendite frazionate ;
Note :	

11.0 DICHIARAZIONI FINALI**1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017**

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 19/04/2024- 24/07/2024 –19/12/2024-14/04/2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/06/2025.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica **REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16** e certificazione **UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)**

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini di Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

30/06/2025

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

